

I. ULUSLARARASI  
KENT ARAŞTIRMALARI KONGRESİ

-GÜNÜMÜZ KENTİNDE SORUNLAR-

16 - 17 Nisan 2015, Eskişehir

BİLDİRİLER KİTABI

I. ULUSLARARASI  
KENT ARAŞTIRMALARI KONGRESİ  
-GÜNÜMÜZ KENTİNDE SORUNLAR-  
BİLDİRİLER KİTABI

CİLT 2

Editörler

Mustafa Altunoğlu  
Şerife Geniş

I. ULUSLARARASI  
KENT ARAŞTIRMALARI KONGRESİ

-GÜNÜMÜZ KENTİNDE SORUNLAR-

16 - 17 Nisan 2015, Eskişehir

BİLDİRİLER KİTABI

CİLT 2

Editörler

Mustafa Altunoğlu  
Şerife Geniş



9 789750 161849 > ISBN 978-975-06-1849-9



**I. Uluslararası  
Kent Araştırmaları Kongresi**  
16-17 Nisan 2015  
Eskişehir

**Bildiriler Kitabı**  
•  
**II. CİLT**

**Editörler**  
Mustafa Altunoğlu  
şerife Geniş

Anadolu Üniversitesi Yayın No: 3226

Eskişehir Ekonomik ve Sosyal Uygulama ve Araştırma Merkezi Yayın No: 1

CIP-Anadolu Üniversitesi Kütüphane ve Dokümantasyon Merkezi

Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi (1. : 2015 : Eskişehir)

1. Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi

1.Kentleşme-Türkiye-Kongreler 2. Kent Planlaması-Türkiye-Kongreler I.

E. a. II. Altunoğlu, Mustafa III. Geniş, Şerife, IV. Dizi: Anadolu Üniversitesi.

Eskişehir Ekonomik ve Sosyal Uygulama ve Araştırma Merkezi Yayınları; no. 1  
HT167. U487 2015 2016-1

**Yayın Yönetmeni:** Emir Osmanoğlu

**Editörler:** Mustafa Altunoğlu - Şerife Geniş

**Dizgi-Mizanpaj:** Büşra Keleş

**Kapak:** M. Ali Erdem

**Kapak Resmi:** chris2766 (dollarphotoclub.com)

**ISBN:** 978-975-06-1849-9 (Cilt 2)

**ISBN:** 978-975-06-1847-5 (Takım)

© Anadolu Üniversitesi, Kent Araştırmaları Enstitüsü, İdeal Kent Dergisi,

1. Baskı, Aralık 2015

Tüm hakları saklıdır. Yayıncı izni olmadan, kısmen de olsa fotokopi, film vb. elektronik ve mekanik yöntemlerle çoğaltılamaz.

Anadolu Üniversitesi Matbaası

Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü 26470 Tepebaşı / ESKİŞEHİR

Tel: +90 222 335 05 80 • Faks: +90 222 335 36 16

Web: www.anadolu.edu.tr • e-mail: gensek@anadolu.edu.tr

**I. Uluslararası  
Kent Araştırmaları Kongresi**  
16-17 Nisan 2015  
Eskişehir

**Bildiriler Kitabı**  
•  
**II. CİLT**

**Editörler**  
Mustafa Altunoğlu  
şerife Geniş

## **DÜZENLEME KURULU / ORGANIZING COMMITTEE\***

Aysu Uğurlar (Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi)  
Büşra Keleş (Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Emek Ataman (Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Emir Osmanoğlu (Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Fuat Güllüpınar (Anadolu Üniversitesi)  
Leyla Alkan (Gazi Üniversitesi)  
Mustafa Altunoğlu (Anadolu Üniversitesi/Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Orçun İmga (Polis Akademisi)  
Şerife Geniş (Adnan Menderes Üniversitesi/Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Tuba Gün (Anadolu Üniversitesi)  
Yusuf Sunar (Kent Araştırmaları Enstitüsü)  
Zafer Çelik (Yıldırım Beyazıt Üniversitesi/Kent Araştırmaları Enstitüsü)

## **ONUR KURULU / HONORARY COMMITTEE\***

İlhan Tekeli (Emekli Öğretim Üyesi (ODTÜ))  
Michael Goldman (University of Minnesota)  
Naci Gündoğan (Anadolu Üniversitesi)  
Ruşen Keleş (Ankara Üniversitesi)  
Şükrü Karatepe (Yıldırım Beyazıt Üniversitesi)  
Uğur Tanyeli (Mardin Artuklu Üniversitesi)

## **BİLİM KURULU / SCIENTIFIC COMMITTEE\***

Berna Üstün (Anadolu Üniversitesi)  
Çiğdem Varol Özden (Gazi Üniversitesi)  
Derya Oktay (Ondokuz Mayıs Üniversitesi)  
Didem Danış (Galatasaray Üniversitesi)  
Emrah Gökaltun (Anadolu Üniversitesi)  
Filiz Kartal (TODAİE)  
Funda Şenol Cantek (Ankara Üniversitesi)  
Hacı Durmuş Cesur (North Carolina Chapter Project Management Institute)  
Hülagu Kaplan (Gazi Üniversitesi)  
Kemal Görmez (Gazi Üniversitesi)  
Köksal Alver (Selçuk Üniversitesi)  
Köksal Büyük (Anadolu Üniversitesi)  
Mehmet Tunçer (Gazi Üniversitesi)  
Murat Güvenç (İstanbul Şehir Üniversitesi)  
Mustafa Orçan (Yıldırım Beyazıt Üniversitesi)  
Nadir Sugur (Anadolu Üniversitesi)  
Nuray Özaslan (Anadolu Üniversitesi)  
Osman Tural (Anadolu Üniversitesi)  
Özgür Avşar (Anadolu Üniversitesi)  
Perihan Kiper (Gazi Üniversitesi)  
S. Erkan Eroğlu (Selçuk Üniversitesi)  
Sezai Göksu (Emekli Öğretim Üyesi (Dokuz Eylül Üniversitesi))  
Şebnem Önal Hoşkara (Eastern Mediterranean University)  
Tahire Erman (Bilkent Üniversitesi)  
Tuncay Önder (Gazi Üniversitesi)  
Uğur Avdan (Anadolu Üniversitesi)  
Zeynep Bayram (Karadeniz Teknik Üniversitesi)

\*İsme göre alfabetik sırada / In alphabetical order by surname

# CİLT I

- Takdim** 13 *Naci Gündoğan*
- 15 *Emir Osmanoğlu*
- Editöryal** 17 *Şerife Geniş & Mustafa Altunoğlu*
- Açılış** 34 *İlhan Tekeli*  
**Kavramlarımızı ve Kuramlarımızı Gözden Geçirme Zamanı Geldi mi?**
- 59 *Michail Goldman*  
**Speculating on Global Cities: What's The Role of Development?**

## KENTLEŞMEDE TEMEL PROBLEMLER

- 68 *Sevgi İyi*  
**Kent ve İnsan**
- 82 *Ayşe Çolpan Kavuncu & Ufuk Poyraz*  
**Türkiye'de Kent Siyaseti Çalışmalarında Bilgi Üretimi**
- 122 *Seran Demiral*  
**Kentli Yaşam Biçimlerinin Sosyal Eşitsizliklere Yansıması: İstanbul Ölçeğinde Karşılaştırmalar**
- 138 *Aysu Kes Erkul*  
**Türkiye'de Akıllı Kent Kavramının Konumlandırılması ve Politika Çerçevesinin Değerlendirilmesi**

## KENT VE ÇEVRE SORUNLARI

- 152 *Demet Demiroğlu & Aybike Ayfer Karadağ*  
**Ecosystem Services Approach To Spatial Planning In Turkey**
- 169 *Balca Ağaçsapan & Saye Nihan Çabuk*  
**Kentsel Çevre Sorunları ve Kent Bilgi Sistemleri**
- 178 *Ceyhun Göl & Arda Özen*  
**İçme Suyu Üretim Havzalarında Ekosistem Tabanlı Bütünsel Havza Yönetimi**
- 198 *Özge Yalçınmer Ercoskun & Selin Mutdoğan*  
**Mahalle Düzeyinde Yeşil Sertifika Sistemlerinin Değerlendirilmesi**
- 218 *Demet Gülhan & Mehmet Tunçer*  
**Sürdürülebilir Çevre Bağlamında "Kimlikli" Kentlerin Sürdürülebilirliği**

- 232 *Abdullah Karataş*  
Yerel Düzeyde Bilinçlendirme Faaliyetleri Kapsamında Çevre Eğitimi
- 246 *Erdoğan Atmış & H. Batuhan Günşen*  
Kent Yaşamında Önemi Anlaşılmayan Bir Değer: Kent Ormanları
- 266 *Duygu Akyol & İpek Özbek Sönmez*  
Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde Kent Yönetiminde Çevresel Sürdürülebilirlik

## URBAN TRANSFORMATIONS

- 286 *Özlem Altınkaya Genel*  
Shifting Scales of Urban Transformation: The Emergence of the Marmara Urban Region between 1980 and 2000
- 308 *Salih Özgür Sarıca*  
Comparison of Unitary and Federal Systems on Redistributive Urban Policies
- 322 *Kadriye Burcu Yavuz & Aysu Uğurlar*  
Examination of Positive Environmental Externalities in the Context of Large Residential Projects in Turkey

## CİLT II

### KENTSEL DÖNÜŞÜM

- 352 *Özgül Acar Özler & Tayfun Salıhoğlu & Güliz Salıhoğlu*  
Parçacı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İzdüşümü: Kadıköy – Caddebostan
- 368 *Coşkun Taştan*  
Vesayetçi Kentleşme ve Sosyal Dokuya Etkileri: Ağrı'da Bir Vaka Örneği
- 390 *Asım Mustafa Ayten & M. Çağlar Baydoğan & Sevim Seyhan Ayten & Sevede Karahan & Ayşegül Kılıç*  
Kentsel Yenilemeye Farklı Bir Yaklaşım Önerisi: Kayseri Sahabiye Mahallesi
- 416 *Engin Önen*  
Tasfiye/Taşınmaya Dayalı Kentsel Dönüşüm Uygulamasının Yarattığı Etkiler Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma: İzmir Kadifekale Örneği
- 438 *Büşra Durmaz*  
Gecekonduyan Rezidansa Bir Kentsel Yenilenme-Soylulaştırma Örneği: Çukurambar-Kızılırmak Mahalleleri

- 470 *Duygu Gökçe & Volkan Gökçe*  
Dışlanmayla Mücadelede Kent Yönetiminin Yol Haritası: Sosyal İçerme Eylem Planı
- 496 *Hayriye Erbaş & Şevket Ercan Kızılay*  
Kentsel Dönüşüm, Mülksüzleştirme, Yerinden Edilme ve Mahalle Mücadelesi: Sarıyer-Derbent Örneği
- 523 *Feray Artar*  
Bir Soylulaştırma Öyküsü: Ankara Kalesi Örneği
- 542 *Ahmet Turhan Altın & Fikret Evcı & Zafer Akay & Celal Kızıldeli*  
Afet Planlamasından Yola Çıkan Bütünsel Bir Kentsel Yenileme Yaklaşımı: Gayrettepe MAY Projesi Deneyimi
- 568 *Gündüz Aksu Kocatürk & Mehmet Kendirci*  
Siyasal Bir Söylem Olarak Deprem Kentsel Dönüşümü Meşrulaştırıcı İşlevi

### **TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

- 590 *Duygu Koca*  
2000 Sonrası Konut Üretim Sürecindeki Değişimler ve Kentleşme Üzerine Etkisi
- 606 *Cihan Erçetin*  
Konut Sorununa Geçmişten Bir Çözüm Arayışı: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu
- 628 *Mustafa Koçancı & Hayati Beşirli*  
Yararlanıcıları Açısından Konut Sorunu: Yoksul Sosyal Konutlar Örneği
- 654 *Cevat Özyurt & Atilla Altun*  
Toki Konutlarında Oturanların Konut ve Yerleşke Hakkındaki Memnuniyetleri: Kınkkale Yahşihan Toki ve Hacıbey Toki Yerleşkeleri Örneği

### **CİLT III**

### **GÜNÜMÜZ KENTLEŞMESİNDE AKTÖRLER VE DİNAMİKLER**

- 692 *Volkan İdris Sarı & Ahmet Kındap*  
Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi: Frekans Analizi Yöntemi İle Gösterge Setinin Elde Edilmesi
- 724 *Levent Taş*  
Çoğulculuğun Yeni Yaşam Alanları ve Kentlerin Yeni Aktörleri: Güvenlikli Siteler ve Güvenlikli Site Yönetimleri



- 740 *Birge Yıldırım*  
Türkiye’de Kamusal Alan’ın İnşası
- 755 *Yaşar Erjem*  
Sosyal, Kültürel ve Ekonomik İşlevler Bağlamında Üniversite Kent İlişkisi: Mersin ve Mersin Üniversitesi Örneği

### **PLANLAMA UYGULAMALARI BAĞLAMINDA KENTSEL SORUNLAR**

- 780 *Ayşegül Keleş Eriçok*  
Bursa’nın Kentleşme Sürecinde Yapılan Planlama Çalışmaları ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihi Kent Merkezinin Gelişimine Etkileri
- 804 *Deniz Dokgöz*  
Palimpsestanbul
- 836 *Neslihan Yalınız Koç & Gülnur Çevikayak*  
Planlamada Yetki Karmaşasının Mekânsal Planlama Deneyimleri Üzerinden İrdelenmesi: İzmir-Konak Örneği

### **URBAN, HISTORY, MEMORY, AND COMMONS**

- 866 *Nihan Oya Memlük & Nazlı Songülen*  
Planning Historical Stations: Keeping The Balance Between Economic And Use Value, The Case Study Of Eskişehir And Ankara Historical Stations
- 888 *Gyongyi Pasztor & Attila David*  
Deindustrialized Place in the Narratives of the Former Factory Managers
- 908 *Soad Abokhamis Mousavi*  
Understanding The Sense Of Place In Historic Urban Quarters: The Cases Of Buyuk Han, Nicosia, North Cyprus And Madar Shah Caravanserai, Isfahan, Iran
- 925 *Nezihe Başak Ergin & Esin İleri*  
Urban Commoning as ‘Grassroots Solutions’ To ‘Socio-Spatial Problems’

### **KENT YÖNETİMİ VE SORUNLARI**

- 948 *Gülru Mumcuoğlu & Hilal Güngör & Setenay Karaöz & Uğur Aydemir*  
Kent Bilgi Sistemlerinin Yerel Yönetimler Açısından Değerlendirilmesi: Gölbaşı Belediyesi Örneği
- 960 *Hüseyin Gül & Seda Batman*  
Türkiye’de Etkili Kentsel Yönetim Arayışları Çerçevesinde Yerel Yönetişim ve Metropolitan Liderlik

- 988 *Murat Sezik*  
Kent Kimliklerinin Korunmasında/ Oluşturulmasında Yerel Yönetimlerin Rolü: Malatya İli Örneği
- 1004 *N. Tunga Köroğlu*  
Sınırları Genişleyen Belediyelerde Kentsel Çeper ve Hizmet Sunumu Sorunsalı

## **CİLT IV**

### **KENT, KİMLİK, KÜLTÜR VE TARİH**

- 1040 *Neslihan Demircan & Işık Sezen & Faris Karahan & Emine Patan*  
Erzurum Kenti Mahallebaşı ve Çevresi Çöküntü Alanının Tarihi ve Sosyo-Kültürel Kimliğinin Yeniden Canlandırılmasında Dengeler ve Öneriler
- 1054 *Şerafettin Sevgili*  
Kentsel Anakronizm ve Gündelik Hayat: Uydu Kentlerdeki Zaman, Mekân ve Kültürel Uyumsuzluk Üzerine Bir İnceleme
- 1073 *İhsan Çetin*  
Gecekondu Bölgelerinde Mekân Kimliği ve Aidiyet Duygusu: Kadifekale ve Gümüşpala Karşılaştırması

### **KENT, KADIN, ÇOCUK VE MADUNİYET**

- 1094 *Ceren Lordoğlu*  
Kadınların Kent Coğrafyasında Güvenlik Sorunu
- 1106 *Sanem Berkün & Özcan Sezer*  
Çocukların Korunması Sürecinde Çocuk Dostu Kentler ve Yerel Yönetimlerin Rolü
- 1128 *Sevcan Güleç Solak & İpek Sürmeli*  
Kente Karşı Suç: Faili ve Mağduru Ekseninde Bir Değerlendirme
- 1146 *Yasemin Çakırer Özservet*  
Kentli Çocukların Hayalî Sokakları: Beyoğlu Sütüçce-Örnektepe Bölgesi

### **ANADOLU'DA KENTLEŞME DENEYİMLERİ**

- 1162 *Aysun Aydın Öksüz & Bahar Küçük & Ayşe Sağsöz*  
Kent Bahçelerinde Kültür Farklılığının Algılanabilirliğinin 'Trabzon 2011 Eyof Hatıra Parkı Özelinde' İrdelenmesi
- 1182 *Güney Nair*  
Kentsel Gelişim Sürecinde Yerel Basın'ın Önemi (Sivas Merkez İlçe Örneği)

- 1200 *Kahraman Çatı & Yusuf Bilgin & Serap Çakır Çömlekçi*  
**Kentsel Yaşam Kalitesinde Toplumsal Yapı ve Sosyal Çevrenin Rolü:  
Düzce İli Örneği**
- 1221 *Gülüm Şener & Semiray Yücebaş*  
**Gaziantep'te "Yaşam Tarzı" Yayıncılığı: Gaziantep Life Dergisi'nde  
Kent Sunumu**
- 1238 *Demet Yeşiltepe*  
**Nevşehir İli Ürgüp Kent Merkezi'nin Morfolojisinin Alınan Yönetim  
Kararları İle Şekillenmesi; Bugünün Kenti ve Sorunları**
- 1252 *Gamze Aksan*  
**Kentsel Yoksullukla Baş Etmede Dayanışma Ağlarının Rolü: Konya  
Örneği**
- 1278 *Hüseyin Koçak & Kazım Demirer*  
**Alevilerin Kente Göçü ve Kentleşen Alevilikte Güncel Sorunlar (Af-  
yonkarahisar Alevileri Örneği)**
- 1296 *Yılmaz Yıldırım*  
**Kent Araştırmalarında Triyalektik Yöntem: İzmir'e Edward Soja İle  
Bakmak**

### **ESKİŞEHİR'DE KENTLEŞME DENEYİMLERİ**

- 1322 *Mehmet Canbaz & İbrahim Yılmaz & Selim Şengel & E. Murat Kayalı*  
**Kentsel Dönüşüm Kapsamında Eskişehir Yiğma ve Karma Yapı Stoku**
- 1336 *Açalya Alpan & Ayşecan Akşit*  
**Mekânı Çocuklarla Birlikte Üretmenin Mekânı Sahiplenmedeki Rolü:  
Odunpazarı Küçük Sanayi Sitesi Yenileme Alanı İçin Bir Model Önerisi**
- 1348 *Meral Nalçakan & Meryem Geçimli & Anıl Süvari*  
**Eskişehir'de Kaybettiklerimiz - Çukur Çarşı**
- 1368 *Tuba Gün*  
**Bir "Yer" Olarak Odunpazarı, "Yer" in Yeniden Üretimi Çerçevesinde  
Bellek ve Miras Endüstrisi**

# KENTSEL DÖNÜŞÜM

**Parçacı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İzdüşümü:  
Kadıköy-Caddebostan**

*Özgül Acar Özler & Tayfun Salihoglu & Güliz Salihoglu*

**Vesayetçi Kentleşme ve Sosyal Dokuya Etkileri:  
Ağrı'da Bir Vaka Örneği**

*Coşkun Taştan*

**Kentsel Yenilemeye Farklı Bir Yaklaşım Önerisi:  
Kayseri Sahabiye Mahallesi**

*Asım Mustafa Ayten & M. Çağlar Baydoğan & Sevim Seyhan Ayten &  
Sevde Karahan & Ayşegül Kılıç*

**Tasfiye/Taşınmaya Dayalı Kentsel Dönüşüm Uygulamasının Yarattığı  
Etkiler Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma: İzmir Kadifekale Örneği**

*Engin Önen*

**Gecekondu dan Rezidansa Bir Kentsel Yenilenme-Soylulaştırma  
Örneği: Çukurambar-Kızılırmak Mahalleleri**

*Büşra Durmaz*

**Dışlanmayla Mücadelede Kent Yönetiminin Yol Haritası:  
Sosyal İçerme Eylem Planı**

*Duygu Gökçe & Volkan Gökçe*

**Kentsel Dönüşüm, Mülksüzleştirme, Yerinden Edilme ve Mahalle  
Mücadelesi: Sarıyer-Derbent Örneği**

*Hayriye Erbaş & Şevket Ercan Kızılay*

**Bir Soylulaştırma Öyküsü: Ankara Kalesi Örneği**

*Feray Artar*

**Afet Planlamasından Yola Çıkan Bütünsel Bir Kentsel Yenileme  
Yaklaşımı: Gayrettepe MAY Projesi Deneyimi**

*Ahmet Turhan Altınır & Fikret Evcı & Zafer Akay & Celal Kızıldeli*

**Siyasal Bir Söylem Olarak Deprem Kentsel Dönüşümü  
Meşrulaştırıcı İşlevi**

*Gündüz Aksu Kocatürk & Mehmet Kendirci*

# Parçacı Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İzdüşümü: Kadıköy - Caddebostan

\*

Özgül Acar Özler<sup>1</sup> - Tayfun Salihoğlu<sup>2</sup> - Güliz Salihoğlu<sup>3</sup>

## Özet

Son yıllarda Türkiye’de neo-liberal politikalar aracılığı ile mekânın sürekli olarak yeniden ve farklı biçimlerde üretilmesi ve dönüştürülmesi kentler üzerinde büyük etkiler yaratmıştır. Kent mekânının yeniden üretimi yoluyla kentleri sermayenin birikim aracı hâline getiren bu tür müdahaleler “Kentsel Dönüşüm” uygulamaları ile meşru bir zemin bulmuştur. Kavramsal olarak kentlerin ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküntüye uğramış kısımlarını yenileme, depreme ve diğer olası afetlere dayanıklı mekânlar üretme ve yaşanabilir bir çevre yaratma temeline dayanan ve bu anlamda bütüncül bir planlama yaklaşımıyla ele alınması gereken bu uygulamalar, Türkiye kentlerinde parçacı ve rant odaklı bir gelişme anlayışına dayandırılmıştır. Yasal ve kurumsal boyutta hayata geçirilen birçok değişiklik ve düzenleme mekânın (yeniden) üretimi önündeki engelleri ortadan kaldırmış ve kentsel dönüşümü kent planlamadan sıyrarak sermayenin temel yatırım aracı hâline getirmiştir.

Özellikle İstanbul’da olası bir deprem söylemi üzerinden hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları, piyasa koşullarında ekonomik beklentiler doğrultusunda şekillenen mevzii projelere dönüşmüştür. Kentte kapsamlı ve geniş alanlara yayılan dönüşüm projelerinin yanı sıra 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile parsel bazında dönüşüm uygulamaları da hız kazanmıştır. Dönüşümün ayrıcalıklı bir anlam kazandığı bu tür uygulamalar özellikle kentin rant getirisi yüksek üst-gelir grubu mahallelerinde gerçekleşmektedir. Deprem riski anlamında acil bir müdahaleye ihtiyaç duymayan, kentsel yaşam kalitesinin yüksek olduğu bu mahalleler afet riskinin azaltılması amacıyla çıkarılmış bu yasaya dayanarak hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu sürecin en dramatik yaşandığı yerlerden biri ise, İstanbul Anadolu yakasında, kentin üst-gelir grubuna hitap eden konut alanlarının bulunduğu Caddebostan Mahallesi’dir. Bu çalışmanın amacı yasal dayanaklar, uygulayıcı aktörler ve uygulama modeli bakımından İstanbul’un diğer bölgelerinde deneyimlenen kentsel dönüşüm çabalarından farklılıkları bulunan Caddebostan Mahallesi’nde, kentsel dönüşüm sürecini incelemek ve sonuçlarını ortaya koymaktır. Bu kapsamda, 6306 sayılı yasa sonrası deneyimlenen parsel bazındaki dönüşüm uygulamalarının etkileri incelenmiş, Caddebostan Mahallesi’ndeki kentsel dönüşümün değişen anlamı ve mekânın yeniden ve farklı bir biçimde nasıl üretildiği sorusuna yanıt aranmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** kentsel dönüşüm, parsel bazında dönüşüm, 6306 sayılı Kanun, İstanbul, Caddebostan

<sup>1</sup> Arş. Gör. Dr., Gebze Teknik Üni., Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (ozgulacar@gtu.edu.tr)

<sup>2</sup> Arş. Gör., Gebze Teknik Üni., Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (tsalihoglu@gtu.edu.tr)

<sup>3</sup> Arş. Gör., Gebze Teknik Üni., Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (gozturk@gtu.edu.tr)

## Reflection of Piecemeal Transformation Practices: The Case of Caddebostan – Kadıköy

\*

Özgül Acar Özler - Tayfun Salihoğlu - Güliz Salihoğlu

### Abstract

Recently, the perpetual reproduction and transformation of urban space have dramatically affecting the cities in Turkey. These interventions using the cities as the chief instrument of capital accumulation have been legitimized through the “urban transformation” practices. Although the basic aim is to renew the economically, socially and physically demolished parts of the city, to provide substantial urban areas in case of earthquake and other disasters and to establish livable urban environment within a comprehensive planning manner, the urban transformations practices have been the source of the partial and land rent-driven urban development. The changes and the regulations in legal and administrative structures of the urban planning remove the obstacles to (re)production of urban space and separate the urban transformation practices from urban planning procedures.

Urban transformation projects seen as a solution of urban safety and have intensified in İstanbul, predominantly through the potential earthquake risk. Beside the large scale projects, after the Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Risk enacted in 2012, plot based piecemeal transformation practices have gained a speed. These distinctive operations have generally implemented in the high-income neighborhoods, due to the high return rate. The neighborhoods having a high quality of urban life and not needing for immediate interventions have entered into a rapid transformation process. In this sense Caddebostan Neighborhood located in particular region of Anatolian side between seaside and the most famous shopping avenue (Bağdat Caddesi) has become one of the most speculative area of urban transformation activities.

The aim of this study is to reveal the urban transformation activities in Caddebostan Neighborhood. The distinctive characteristics of transformation activities in terms of implementation type and implementing actors will be discussed. In this context the piecemeal, plot base transformation activities after the law. No 6306 are analyzed and the reproduction of urban space within a different manner, accordingly the changing meaning of urban transformation is examined.

**Keywords:** urban transformation, plot based transformation, The Law no. 6306, İstanbul, Caddebostan

## 1. Giriş

Kent mekânı kavramı mekânın salt fiziksel özelliklerine işaret etmemektedir; kent mekânı ile vurgulanmak istenen fiziksel özelliklerinin yanı sıra barındırdığı sosyal, ekonomik ve politik süreçlerdir (Gottdiener, 1994; Knox & Pinch, 2000). Bu bağlamda kent mekânı sosyo-mekânsal bir görüngü olarak toplumsal dinamiklerin ortamı, aynı zamanda da ürünü durumundadır. Kent mekânının bu çok boyutlu ve çok katmanlı tanımı son 30 yıl içinde deneyimlenen ekonomik-politik değişimlere bağlı olarak hegemonik bir yeniden yapılanmayı vurgulamaktadır. 1980'li yıllardan itibaren neo-liberal politikaların yarattığı söylemin etkisi ile ekonomik değişkenler temelinde şekillenmeye başlayan kent mekânı, 2000'li yıllardan itibaren neo-liberal hegemonyanın güçlenmesi ile topyekûn ekonomik bir değer olarak görülmüştür. Kent mekânı, sermayeye yeni yatırım ve birikim imkânları yaratmak üzerine kurulu kentsel politikalar vasıtası ile sürekli olarak yeniden ve farklı biçimlerde üretilemeye ve dönüştürülmeye başlamıştır.

“Kentsel Dönüşüm Kavramı” üzerinden meşruiyet zemini bulan bu (yeniden) üretim süreçleri son yıllarda kentsel planlamanın temel uygulama araçları hâline gelmiştir. Kavramsal olarak ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküntüye uğramış kısımlarını yenileme, depreme ve diğer olası afetlere dayanıklı mekânlar üretme ve yaşanabilir bir çevre yaratma söylemleri üzerinden kapsamlı sosyal programların bir parçası olarak şekillenen kavram, Türkiye pratiğinde arkasında yatan beklentiler göz önüne alındığında tamamen çelişik bir süreçte işaret etmektedir. Bu çerçevede kent mekânının (yeniden) üretimi ve kentsel dönüşüm konusuna bakmak, kavram-pratik arasındaki gerilime ve tutarsızlığa vurgu yapmak açısından değerlidir.

2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile ilk defa yasal boyuta taşınan kentsel dönüşüm kavramı 2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun ve 5399 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile uygulama alanını genişletmiştir. Böylece, kamu ve/veya özel sektör müdahalesi ile birçok kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir. Fakat bu düzenlemeler fiziksel ve ekonomik uygulama araçlarını

ortaya koymak ve mekânın (yeniden) üretimi önündeki engelleri yasal olarak ortadan kaldırmakla sınırlı kalmışlardır. Belirli bir plan kapsamında, bütüncül bir bakış açısı ile ele alınmayan, daha ziyade piyasa koşullarında kendiliğinden gelişen dönüşüm uygulamaları kentlerin özellikle rant getirisi yüksek bölgelerinde yoğunlaşmıştır (Özden, 2008; Genç, 2008).

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Yasası olarak bilinen ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile şimdiye kadar deneyimlenmemiş bir süreç başlamış, özellikle İstanbul’da deprem odaklı parçacı kentsel dönüşüm uygulamaları gözle görülür biçimde ivme kazanmıştır. Yasanın amacı her ne kadar afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemeler yapmak (6306, Madde 1) olsa da, yasanın getirdiği usul ve esaslar dönüşümü farklı bir düzleme taşımıştır. Riskli binaların sayısı ve buralarda ikamet eden nüfus bakımından Türkiye’nin en riskli bölgesi, aynı zamanda neo-liberal politikaların en şiddetli hissedildiği yer olarak İstanbul bu deneyimi derinden yaşamıştır. Rant getirisi yüksek birçok semt deprem riski anlamında gerçek ve acil bir müdahaleye ihtiyacı olmamalarına rağmen, bu yasa kapsamında hızlı bir dönüşüm sürecince girmiştir.



Şekil 1. Kadıköy ilçesi ve Caddebostan mahallelerinin konumu



Bu yasal düzenlemeler sonucu Fikirtepe, Gaziosmanpaşa, Esenler, Bağcılar, Beyoğlu gibi bazı bölgeler “riskli alan” ilan edilip kapsamlı müdahaleler yapılırken, bazı bölgelerde dönüşüm uygulamaları müteahhitlik hizmeti olarak parsel bazında parçacı ve münferit olarak ilerlemiştir. Parsel bazında gerçekleşen bu dönüşümlerin en sık yaşandığı mahallelerden biri de, Kadıköy ilçesinde kentin üst-gelir grubu hane halkının yaşadığı ve kentsel yaşam kalitesi yüksek olan Caddebostan Mahallesi’dir.

Çalışmanın amacı kentsel dönüşümün kavramsal düzlemi ve uygulama düzlemi arasındaki çelişkiye Caddebostan Mahallesi örneğinde vurgu yapmak ve mekânın (yeniden) üretim biçimi altında yatan ekonomik nedenleri ortaya koyarak aşağıdaki sorulara yanıt aramaktır;

- Afet riski bağlamında, diğer ilçeler ile birlikte düşünüldüğünde Kadıköy’de bir kentsel dönüşüm önceliği bulunmakta mıdır?
- Kadıköy ilçesi içerisinde kentsel dönüşüm neden belirli mahallelerde yoğunlaşmaktadır? Bu yoğunlaşmada afet riski ne ölçüde etkindir?
- Caddebostan Mahallesi’ndeki parsel bazında dönüşüm uygulamalarının nedenleri nelerdir?

Çalışmanın ilk bölümünde, 2012 yılında yürürlüğe giren “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” sonrasında Kadıköy ilçesinde hız kazanan dönüşüm faaliyetleri afet risk araştırmaları ile karşılaştırılıp, uygulamaların gerekliliği ve aciliyeti tartışılacaktır. Bu amaçla, Kadıköy ilçesinde, mahallelere göre, riski yapıların dağılımı, yıkılan yapı sayıları ve bunların toplam yapı stokuna oranları incelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde ise, Caddebostan Mahallesi’nde deneyimlenen kentsel dönüşümün ekonomik getirisi üzerinde durulmuş ve dönüşümün rant odaklı yapısı ortaya konmuştur. Ayrıca uygulama öncesi ve sonrası mekânsal dokuda yaşanan değişimler, birkaç örnek fotoğrafla açıklanmaya çalışılmıştır.

## 2. Kadıköy-Caddebostan Dönüşümü ve Deprem

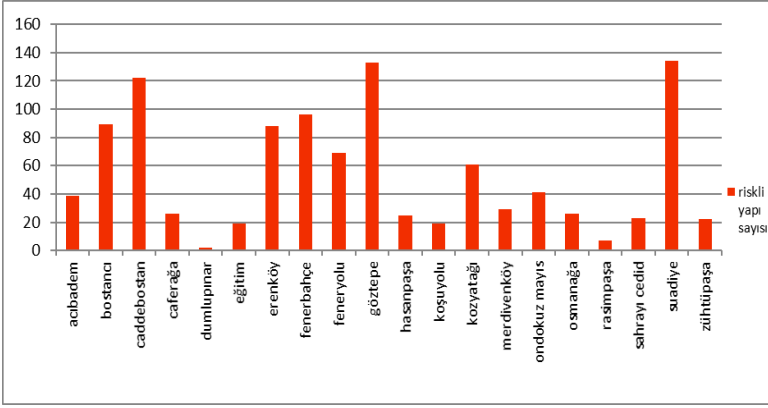
1999 depreminden sonra, afet riskini azaltma amaçlı kentsel mekânlar üretme, tüm Türkiye’de olduğu gibi, bu bölgenin de temel kentleşme siyasasını oluşturmuştur. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm, daha sağlıklı kentler yaratmadaki en önemli araç olarak görülmüştür. Fakat inşaat sektörü odaklı ekonomi politikalarının da desteklemesi ile birçok yasal

düzenleme, dönüşüme farklı boyutlar kazandırmıştır. Kadıköy’de de bu süreç, bir yandan Fikirtepe Mahallesi kentsel dönüşüm alanı ilan edilip dönüşüm planları ile gelişirken, diğer yandan 2012 yılında çıkan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun sonrasında, ilçede parsel bazında dönüşümlerle yaşanmaya başlamıştır. İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü’nün verileri ile Cushman and Wakefield (2014)’ün yayımlamış olduğu kentsel dönüşüm raporunda da bütün İstanbul ilçeleri içerisinde Kadıköy’ün 2014 yılında kentsel dönüşüme uğrayan alan, bina sayısı, hane sayısı ve nüfus başlıklarında ilk dört sırada yer almaktadır.

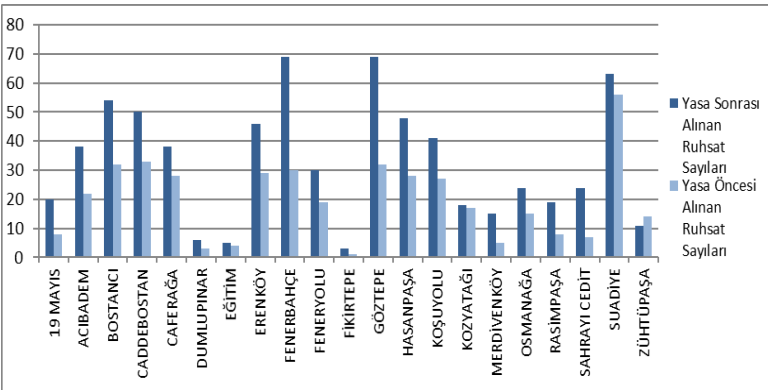
Kurumsal raporlar (İBB, 2002; İBB, 2003; İBB, 2009a; İBB, 2009b) ve akademik çalışmalarda (Kundak ve Türkoğlu, 2007), Kadıköy’ün büyük bir kısmı, İstanbul’un diğer alanlarına göre afetler açısından daha düşük riske sahiptir. Bu alanda, afet riski daha düşük olduğu hâlde, dönüşüm uygulamalarının daha yoğun olmasının nedeni, bu uygulamalar sonucu kazanılan ekonomik getirinin İstanbul’un birçok bölgesine göre daha yüksek olmasıdır. Şişli ve Beyoğlu gibi merkezi iş alanlarından sonra, konut m<sup>2</sup> birim fiyatlarının en yüksek olduğu ilçe Kadıköy’dür (www.hurriyetemlak.com veri tabanı).

Konut fiyatları, Kadıköy ilçesindeki mahalleler arasında ise büyük farklılıklar göstermektedir. Kadıköy ilçesinin en yüksek m<sup>2</sup> konut fiyatına sahip mahallesi Caddebostan’dır. 2015 yılı ocak ayı değerlerine göre, Caddebostan Mahallesi’nde bir konutun m<sup>2</sup> birim satış değeri yaklaşık 9300 TL iken, İstanbul genelinde bu değer 3200TL, Kadıköy’de ise 6600 TL’dir (www.hurriyetemlak.com veri tabanı).

Kadıköy Belediyesinden elde edilen riskli yapı ve inşaat ruhsatı sayıları üzerinden yapılan araştırma, dönüşümün bu mahallede yoğun olduğunu göstermektedir. 2014 yıl sonu itibarıyla Kadıköy’de toplam 1070 yapı, riskli yapı raporu almıştır. Caddebostan Mahallesi ise, 121 yapı ile en fazla riskli yapının ilan edildiği mahallelerden biridir (Şekil 2.).



Şekil 2. Kadıköy İlçesi mahallelerine göre yasa sonrası ilan edilen riskli yapı sayıları (Kaynak: Kadıköy Belediyesi)

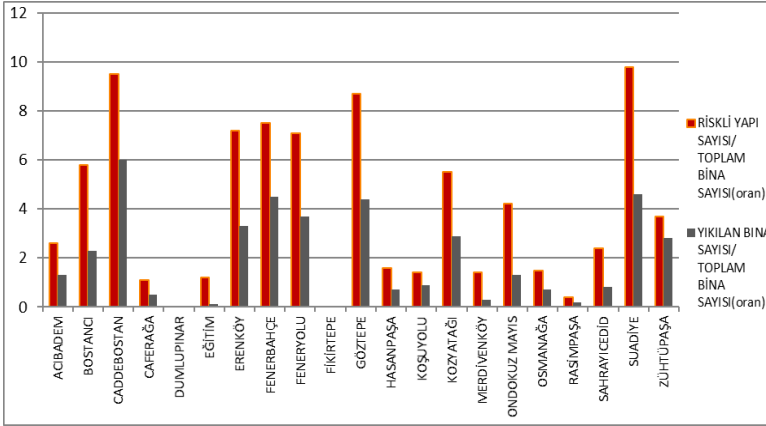


Şekil 3: Kadıköy İlçesi mahallelerine göre yasa öncesi ve sonrası alınan inşaat ruhsatı sayıları (Kaynak: Kadıköy Belediyesi)

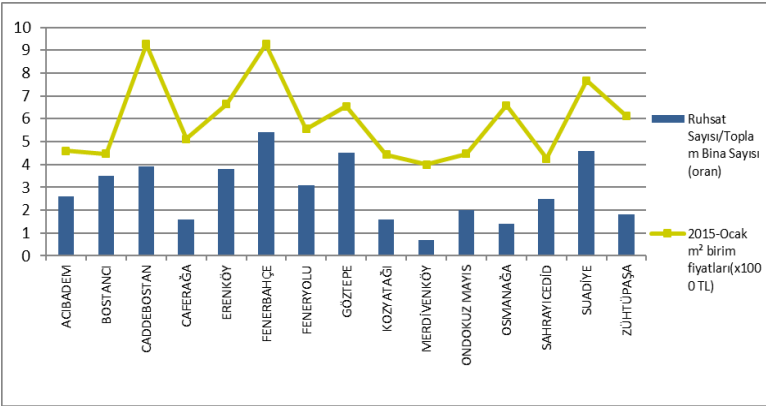
2010-2014 yıllarını kapsayan inşaat ruhsatı verileri, yasanın yürürlüğe girdiği 2012 yılından sonra, Kadıköy’de, özellikle Bağdat Caddesi’ni içeren mahallelerde (Fenerbahçe, Göztepe, Suadiye, Caddebostan) inşaat faaliyetlerinin arttığını göstermektedir (Şekil 3.).

Ayrıca, mahallelerdeki toplam yapı stoku içinde, riskli yapı sayısı ve yıkılan yapı sayısının oranı incelenmiştir. Şekil 4.’de, yıkılan yapı sayılarının oranı göz önünde alındığında, Caddebostan Mahallesi’nin diğer mahallelere göre daha hızlı bir dönüşüm süreci içinde olduğu söylenebilir. Bu yargıyı, inşaat ruhsatı sayıları ile m<sup>2</sup> birim fiyatları karşılaştırması

yapan Şekil 5. de desteklemektedir. Caddebostan’da inşaat ruhsat alan bina sayısının toplam bina sayısına oranı, Fenerbahçe, Göztepe, Suadiye gibi mahallelere oranla daha düşük olmakla birlikte, konut m<sup>2</sup> birim fiyatlarının daha yüksek olduğu görülmektedir.



Şekil 4. Kadıköy İlçesi mahallelerinin toplam yapı stokuna oranla riskli yapı ve yıkılan yapı sayıları (Kaynak: Kadıköy Belediyesi)



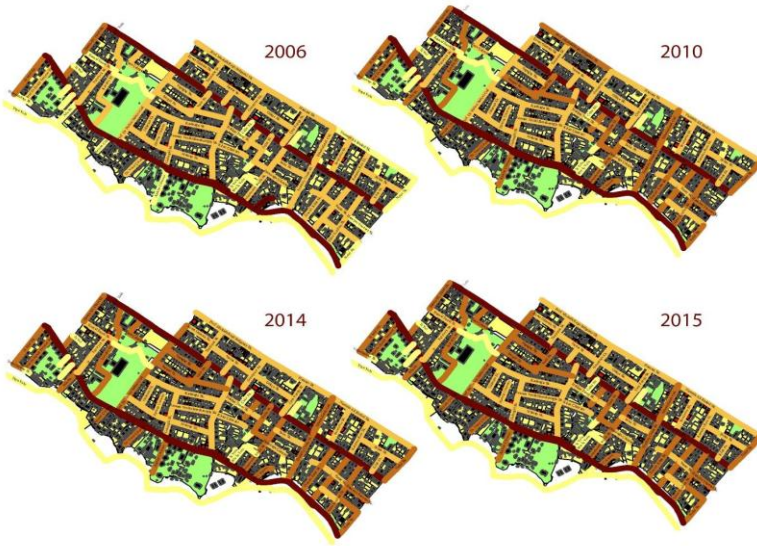
Şekil 5. Kadıköy İlçesi mahallelerine göre yasa sonrası alınan ruhsat sayıları ve emlak değerleri karşılaştırması (Kaynak: Kadıköy Belediyesi, www.hurriyetemlak.com)

Kadıköy ve Caddebostan’da yaşanan bu süreç, herhangi kapsamlı bir planın parçası olmayan, piyasa koşullarında müteahhitlerin ve inşaat

firmalarının ana belirleyici olduğu parçacı dönüşüm sürecinin; riskli yapı stoğunun azaltılması amacını aştığını, afet ve deprem riski anlamında acil dönüşüme ihtiyaç duyan bölgeler yerine, Caddebostan gibi konut fiyatının yüksek olduğu mahallelerde öncelik kazandığını göstermektedir.

### 3. Caddebostan Mahallesi'nde Parçacı Dönüşüm Süreci

Çalışmanın bu bölümünde, Caddebostan Mahallesi'ndeki parsel bazındaki dönüşüm sürecinin nedenleri ve mekânsal etkileri durulmuştur. Sokak rayiçlerindeki dönemsel değişimler, bu değişimlerin dönüşen binalar ile ilişkileri, dönüşen yapılar ile henüz dönüşmeyenler arasındaki farklılıklar, dönüşümün bölgedeki yarattığı yeni mekânsal doku ile gayrimenkul piyasasının aktörleri olarak emlakçılar ve müteahhitler ile yapılan görüşmelerde öne çıkan sonuçlar değerlendirilmiştir.

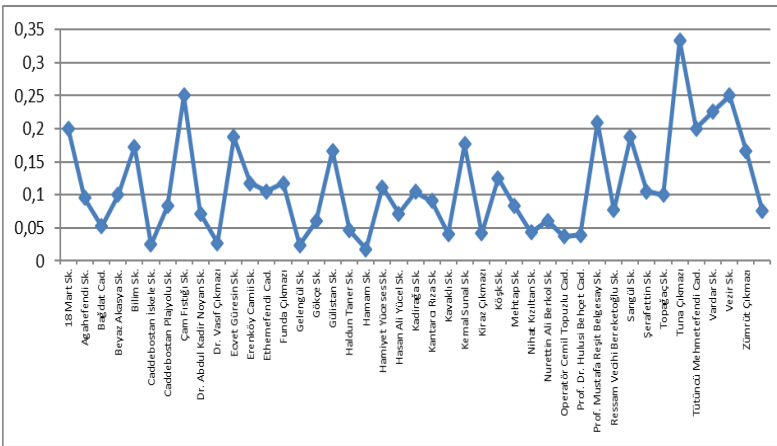


Şekil 6. Sokak rayiçler değerlerinin yıllara göre mekânsal dağılımı

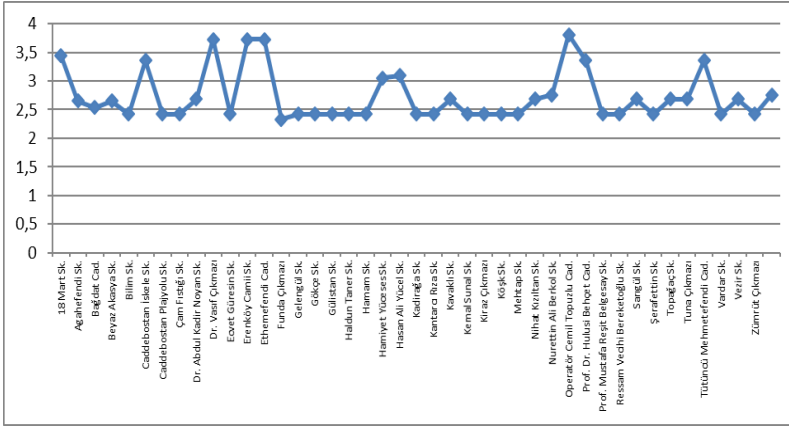
2006 yılından itibaren sokak rayiçlerindeki değişim 4 dönem üzerinden (2006, 2010, 2014, 2015 yılları) Şekil 6.'da gösterilmiştir. Kadıköy Belediyesinden elde edilen sokak rayiç değerleri, ilgili yılın ortalama dolar kuruna dönüştürülerek, dolar cinsinden karşılaştırılmıştır. Açıkta

koyuya doğru artan sokak rayiçleri haritasında, incelenen dört farklı dönemde Bağdat Caddesi ve Cemil Topuzlu Cadesi (Sahil Yolu)'nin en yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir. Bağdat Caddesi'nin kuzeyine doğru, sokak rayiç değerlerinde azalma görülürken, Sahil Yolu ile Bağdat Caddesi arasındaki bölgede değer artışı izlenmektedir. Diğer bir dikkat çekici konu ise, 2010 yılı ve sonrasında, donatı alanlarını çevreleyen sokaklarda rayiç değerlerin artmış olmasıdır. 2010 yılından günümüze sokak rayiçleri dolar bazında ortalama %87 oranında artmış, bu artış birkaç sokak dışında tüm bölgede gözlemlenmiştir.

Kentsel dönüşümün, rant ile doğrusal ilişkisi, Kadıköy ve özellikle Caddebostan'da, yasa sonrasında gerçekleşen parsel bazında dönüşümler ile ortaya koyulmuştur. Bu rant arayışının hangi mekânsal ölçeğe kadar indiği çalışmada araştırılan konulardan biridir. Başka bir ifadeyle, "rant beklentisi" aynı mahalle içerisinde sokak düzeyinde farklılaşmakta mıdır? Bu soruyu yanıtlamak için, öncelikle, her sokakta riskli yapı raporu alan binaların, o sokakta bulunan bina sayısına oranları hesaplanmıştır. Daha sonra, 2006-2015 yılları arasındaki 4 dönemde her sokak için hesaplanan rayiç değer artışları ile grafikler üzerinden karşılaştırma yapılmıştır. Buna göre, Şekil 7. ve Şekil 8.'de gösterilen sokaklara ait iki değişken arasında bir ilişki gözlenmemektedir. Sokağın artan rantının bir yansıması olarak hesaplanan rayiç değerler, parsel bazındaki dönüşümlere yön verecek düzeyde farklılaşmamaktadır.



Şekil 7. Riskli yapı sayısının aynı sokaktaki toplam yapı sayısına oranı



Şekil 8. Sokaklara göre rayiç değerlerin artış oranı

Çok sayıda riskli raporu alan yapıların olduğu sokaklar ile, rayiç değerler arasındaki ilişkinin sorgulanmasından sonra, riskli yapı raporu alan yapılar ile diğer yapıların parsel büyüklükleri açısından bir karşılaştırma yapılmıştır. Bu nedenle, Kadıköy Belediyesinden alınan riskli yapı raporları, yıkım kararları, sokak rayiçleri, yapı ruhsatları ve binalara ilişkin bilgiler kullanılarak ArcGIS 10.2.2. yazılımında bir coğrafi bilgi sistemi veri tabanı oluşturulmuştur. Bu veri tabanı yardımıyla, riskli yapılar ve bu yapıların üzerinde yer aldıkları parseller ile “henüz” riskli yapı raporu almamış, mahalledeki diğer yapılar arasında, ortalama parsel büyüklüğü ve TAKS (taban alanı katsayısı) karşılaştırmaları yapılmıştır. Sonuçlar, iki değişken arasında anlamlı bir fark olmadığını göstermektedir. Riskli yapılara ait ortalama parsel büyüklüğü 1097 m<sup>2</sup> iken, diğer konut parsellerinin ortalama büyüklüğü 1085 m<sup>2</sup>’dir. Bu nedenle, parsel bazında dönüşümün, öncelikle büyük parsellerden başladığı söylenememektedir.

Parsel bazında dönüşümlerde özellikle de “kat karşılığı usulü” ortak sistemlerde; yatırım kararının oluşmasında, parselin boyutlarının ötesinde, inşaat haklarının daha belirleyici rol oynadığı söylenebilir. Müteahhitler, binadaki bütün hanelerin mevcut daire büyüklüklerine yakın büyüklüklerde konut ihtiyaçlarını karşıladıktan sonra, hâlâ kâr edebilecekleri bir inşaat hakkına sahip olabilecekleri yerlerde yatırım kararı almaktadırlar. Bu nedenle henüz kullanılmamış bir inşaat hakkına, diğer

bir deyişle “rant farkı”na (Smith, 1979) sahip parseller dönüşümde öncelikli hâle gelmektedirler. Bu durum, Caddebostan için TAKS değerleri üzerinden araştırılmıştır. Riskli yapı raporu bulunan konut parselleri ile diğer konut parselleri, TAKS değerlerine göre karşılaştırılmıştır. Mahalle genelinde TAKS=0,436 olarak ölçülürken, riskli yapı raporu olan konut parsellerinde TAKS=0,337’dir. Bu fark, rant açığının parsel bazındaki dönüşümlerde müteahhitler için önemli bir motivasyon kaynağı olduğunu göstermektedir.

Benzer bir karşılaştırma, veri tabanına KAKS (kat alanı katsayısı) değerleri eklenerek yapıldığında, dikkat çekici sonuçlara ulaşılabilir. Bununla birlikte, belediyeden elde edilen verilerde kat adetleri sağlıklı ve güvenilir bir data oluşturmadığı için ortalamalar üzerinden bir karşılaştırma yapılamamıştır. Yıkılan ve yerine yapı yapılan ya da proje aşaması tamamlanmış çoğu yapının eski ve yeni fotoğraflarına ulaşarak kat adetleri ve doku özelliklerindeki değişimler ile ilgili gözlemsel bir karşılaştırma yapılmış ve taban alanları değişmeden bölgede kat adetlerinin önemli oranda arttığı görülmüştür (Şekil 9.).

Deprem riski göz önüne alınmadan rant odaklı yaşanan bu gelişim Caddebostan Mahallesi’nde mekânsal olarak da ciddi değişimler getirmiştir. 1900’lü yılların özgün ahşap köşkleri ve müstakil betonarme yapılarının yerini alan ve özgün bir mekânsal düzen olarak ortaya çıkan geniş cepheli, çok pencereli, geniş balkonlu apartmanlar da, bu dönüşüm sürecinde yok olmaya başlamıştır. İmar koşullarının herhangi bir değişikliğe uğramadığı bu süreçte kullanım alanını artırmak amacıyla, yeni mimari düzende balkonlara yer verilmemiş, pencereler küçültülmüştür. Dönüşüm sürecinde mülk sahiplerine daire verebilmek ve aynı zamanda kendi kârlarını da maksimize edebilmek için müteahhitler, daha küçük daireler inşa ederek daha fazla sayıda daire elde etmeye çalışmışlardır. Ayrıca, planla gelen emsal hakkının tamamının kullanılmadığı yapılarıdaki kat artışları, nüfus yoğunluğunu ve altyapı yetersizliğini de beraberinde getirecek değişimlerdir.





Genelde Bağdat Caddesi çevresi, bu çalışma özelinde de Caddebostan Mahallesi'nde, parsel bazındaki dönüşümlerin artmasının sebepleri, bölgede faaliyet gösteren emlakçı ve müteahhitler ile yapılan mülakatlar da sorulmuştur. Bu mülakatlarda, yasal ve yönetsel çerçevedeki değişimlerin sürece büyük bir dinamizm kazandırdığında hemfikir olunduğu görülmüştür. Özellikle dönüşüm yasasının uygulama işlemleri başlıklı 6. maddesinde yer alan maliklerin 2/3 çoğunluğu ile kat karşılığı anlaşmasının yapılabilmesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin emsalle dâhil olmayan alanlar tanımında yapılan değişiklikler sohbetlerde çokça vurgulanmıştır. Bir müteahhit:

**Şekil 9.** Caddebostan Mahallesi'nde gerçekleşen parsel bazında dönüşüm uygulamalarına örnekler

“Bölgede (Bağdat Caddesi ve çevresi) yıllardır emsaller aynı. Belediye (Kadıköy) bir türlü 2,07(emsal)'yi değiştirmede. Artık %18'lere (kat karşılığı inşaatlarda müteahhittin aldığı pay) razı olur hâle gelmiştik. Şu yeni yönetmelik (planlı alanlar tip imar yönetmeliği) imdadımıza yetişti de, oradan 5-10 (yüzde cinsinden inşaat hakkı artışı) bir şeyler kazandık. Bu son çıkan yasa ile de harçlardan vergilerden muaf tutuluyoruz. Maliyetlerimiz azaldı. İnşaatlar daha “fizibil” hâle geldi.” diyerek memnuniyetini belirtmiştir (Kişisel görüşme, 7 Şubat 2015).

Başka bir müteahhit ise, 2/3 çoğunluk kuralının faydasına vurgu yaparak:

“... apartmanında kaç yıldır ikna edemediğimiz yaşlı bir teyze vardı. Her şeyi teklif ettim, yok, yıktırmamakta diretiyor. Çocukları bile ikna edemedi. ‘Ben burada doğdum, burada öleceğim. Ben ölünce ne yaparsanız yapın.’ diyordu. Sonra üçte iki kuralı geldi bu yeni yasayla. 3 ayda yıktık binayı. O kadar mal sahibinin mağduriyeti de giderilmiş oldu.” İfadelerini kullanmıştır (24 Ocak 2015).

Ancak bölgede, yasa öncesinde de parsel bazında yenilenen çok sayıda bina bulunduğu görüşmelerde vurgu yapılan bir başka konu olmuştur. Benzer şekilde, bölgedeki konut fiyatlarındaki yukarı doğru hareketin yasa öncesinde de bir süredir devam ettiği, satılan konutlar ile ilgili verilen tekil örneklerde vurgulanmıştır. Örneğin bir emlakçı:

“... 2008’de Gelengül’de (Caddebostan’da bir sokak) 500.000 dolara bir daire sattım. Alanlar ile diyalogumuz iyi gelişti. 2010’da daire satmak istediler. Aynı daireyi 700.000 dolara sattım.” diye bir örnek vererek yasadan kaynaklanan bir artış olmadığını, zaten geçmişte de fiyatların yüksek olduğunu savunmuştur (Kişisel görüşme, 7 Şubat 2015).

Başka bir emlakçı ise fiyat oluşumunda arz talep dengesinin etkisine vurgu yaparak:

“Biz de farkındayız fiyatlar anormal. Ama bu anormallik de bu bölgenin normal. İnsanlar bu fiyatlardan almayı kabul etmese, fiyatlar buralara gelmezdi.” ifadelerini kullanmıştır (Kişisel görüşme, 24 Ocak 2015).

#### 4. Sonuç

2012 yılında yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile yapı stoku kalitesi düşük bölgelerin dönüştürülmesi için bir avantaj yaratılmış olsa da, bu dönüşüm pratikte, acil müdahaleye ihtiyaç duymayan, nispeten daha iyi durumdaki bölgelerde kendini göstermiştir. Çalışma alanı olarak belirlenen Kadıköy-Caddebostan Mahallesi’nde yaşanan parçacı dönüşümler, bu sürecin en özgün örneklerinden birini oluşturmaktadır. Yasal düzenlemelerde yer alan 2/3 çoğunluk yeterliliği ve harç muafiyetleri, plan dışı emsal artışları gibi unsurlar Caddebostan Mahallesi ve çevresini İstanbul’un en hızlı dönüşen alanları hâline gelmiştir. Herhangi bir üst ölçek plandan yoksun devam eden bu süreç tamamıyla piyasa koşullarında gerçekleşmektedir.

İstanbul'un diğer ilçe ve mahalleleri ile kıyaslandığında Kadıköy ve Caddebostan, hem yapı kalitesi hem de zemin bakımından deprem riski anlamında öncelikle dönüşüme tabi olması gereken bir alan değildir. Bölgedeki konut fiyatlarının yüksekliği ve yüksek rant beklentisi, yeni yasal ve yönetsel yapıdaki değişiklikler ile birleşince, bölge, afet yasası sonrasında hızlı biçimde dönüşmeye başlamıştır. Deprem yönetmeliklerine uygun binaların yapılıyor olması elbette ki önemlidir. Ancak, öncelikli olarak deprem riski altındaki alanların acil dönüşümü yerine, kârlılığı yüksek olan bölgelerde yenilemelerin yapılması yasanın hedeften uzaklaşmış olduğunu göstermektedir. Bu nedenle zemin ve bina kalitesi açısından acilen dönüşmesi gereken, mülkiyet sorunları yaşanan, çöküntü alanı olmaya yüz tutmuş bölgelerin mağduriyetleri, yasanın çözüm getiremediği temel konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu çalışmada, dönüşüme tabi olan konutların (riskli yapı ruhsatı alan) sokak rayiç bedelleri, parsel büyüklükleri ve kullanılmamış inşaat hakları incelenmiş ve inşaat hakkının bölgedeki dönüşümde asıl belirleyici neden olduğu gözlenmiştir. Dönüşen yapıların yıkılmadan önceki kat sayıları incelendiğinde, sonradan eklenen yapılaşma haklarını kullanmadıkları görülmüştür. Bu durum, literatürde soylulaştırma kavramı ile ilişkili olarak açıklanan "rant farkı" teorisi ile benzer bir durumu ortaya koymaktadır. Bu anlamda rant farkı fazla olan parseller öncelikli dönüşüm alanları olarak karşımıza çıkmıştır.

Bununla birlikte, kapsam olarak çoğunlukla parçacı dönüşümün nedenlerini ekonomik yönüyle açıklamaya çalışan bu çalışma, dönüşümün çok boyutlu bir süreç olarak incelenmesi ihtiyacını da ortaya çıkarmaktadır. Bu anlamda, kullanıcı kitlesinin değişmesi, sosyal yapıdaki değişimler, artan nüfus karşısında sosyal ve teknik altyapının yetersizliği, talepteki dalgalanmalar karşısında inşaat şirketlerinin geleceği ve yoğun inşaat faaliyetlerinin toplum sağlığı üzerindeki etkileri gibi konular, bu sürecin sonuçlarının yorumlanmasında ihtiyaç duyulan araştırma alanlarını oluşturmaktadır. Bu çalışmanın ise, parçacı dönüşüm konusuna dikkat çekerek, ileride yapılacak benzer araştırmalar için bir girdi sunacağı düşünülmektedir.

## Kaynaklar

- Cushman, & Wakefield. (2014, Haziran). *Araştırma raporu: Kentsel dönüşüm Türkiye*. Şubat 2015 tarihinde [http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2014/06/Turkey\\_Urban\\_Regeneration\\_2014\\_TR.pdf](http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2014/06/Turkey_Urban_Regeneration_2014_TR.pdf) adresinden alındı
- Genç, F. N. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi* , 15 (1), 115-130.
- Gottdiener, M. (1994). *The new urban sociology*. New York: McGraw-Hill.
- İBB. (2009). *Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Rapor ve Haritalarının Yapılması Yönetici Özeti*.
- İBB. (2003). *Deprem Master Planı*.
- İBB. (2009). *İstanbul’un Olası Deprem Kayıplarının Güncellenmesi Yönetici Raporu*.
- Japon Uluslar arası İşbirliği Ajansı (JICA) ve İBB. (2002). *İstanbul İli Sismik Mikro Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması*,. İstanbul: İBB.
- Knox, P., & Pinch, S. (2000). *Urban social geography: Introduction*. Edinburgh: Pearson (4th Edition).
- Kundak, S., & Türkoğlu, H. (2007). İstanbul’da deprem riski. *İtü dergisi* , 6 (2), 34-46.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association* , 45 (4), 538-548.

# Vesayetçi Kentleşme ve Sosyal Dokuya Etkileri: Ağrı'da Bir Vaka Örneği

\*

Coşkun Taştan<sup>1</sup>

## Özet

İç göçe dayalı nüfus hareketliliğinin doğurduğu sorunların devlet nazarımda şehircilik bakımından ele alınarak soruna somut biçimde ve geniş çaplı olarak müdahale edilmesi, 2000'li yıllara rastlar. Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2000'li yıllarla birlikte Türkiye genelinde "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" adı altında bir uygulamayı hayata geçirdi. Kentsel Dönüşüm olarak da bilinen bu uygulama, başta Ankara ve İstanbul olmak üzere, şehirlerde iç göç nedeniyle oluşan plansız kentleşme sorunlarıyla mücadele etmeyi hedeflediğini ilan etmiştir. TOKİ verilerine göre bu kapsamda, 3 Mart 2015 tarihi itibarıyla 81 il, 800 ilçe ve 3039 şantiyede % 85,9'u sosyal konutlardan oluşan toplam 652 bin 292 adet konut inşa edilmiştir. TOKİ'nin başlattığı bu hareketlilik kısa zamanda özel sektöre de sıçramış ve ortaya çıkan makro eğilim Ankara, İstanbul gibi büyük şehirlerde kentlerin belirli alanlarında hızla yapısal bir dönüşüm yaşanmasıyla sonuçlanmıştır. Bugün bu yapısal dönüşüm, büyük şehirlerin de sınırlarını aşmış, küçük ve yoksul illeri kapsamı alanına almış bulunmaktadır. Öte yandan, TOKİ tarafından başlatılan bu süreç, kentlerin ve mahallelerin yapısal dönüşüm hızına yetişemeyen bir sosyolojik dönüşümü ortaya çıkarmıştır. TOKİ'nin ve ona bağlı olarak gelişen özel sektör uygulamalarının kentsel estetiğe, planlı kentleşmeye katkılarını akıldan tutarak, bu gelişmelerin doğurduğu sosyolojik komplikasyonların dikkatle incelenmesi gereklidir. Bu uygulamalara dair farklı ülkelerde ve farklı bağlamlarda yapılan ve bu çalışmaya bakımından büyük önem arz eden başat eleştirel tespit, uygulamaların sosyal dokuyu hesaba katmadaki isteksizlikleri veya yetersizlikleridir. Sosyal dokuyu hesaba katmanın genellikle iş ve yapı maliyetlerini artıracığı ve konut ve yapı satışı, dolayısıyla kârlılığı azaltacağı düşünüldüğü için, girişimciler bu hesaptan kaçınmaktadırlar. Oysa bu iddianın ne ölçüde geçerli olduğuna dair ayrıntılı çalışmalardan yoksunuz. Örneğin bir mahallenin komşuluk ilişkilerini bozmadan, geleneksel üretim ve yaşam biçimlerini olabildiğince koruyan bir toplu konut uygulamasının maliyetini mahalle sakinlerinin karşılama isteğine ve gücüne sahip olup olmadığı araştırıldığımda belki de çok katlı, apartman tipi konutlar yerine tek katlı müstakil konutların da uygulanabilir olduğu ortaya çıkabilecektir. Bu çalışma, toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarının yol açtığı sosyolojik komplikasyonlara, bir örnek olay üzerinde odaklanarak işaret edecektir. Ağrı il merkezindeki Fırat Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasından doğan bir göç hikâyesinden yola çıkan bu çalışma, kent planlamalarında ve kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal dokunun hesaba katılmasının ne kadar önemli olduğunu gösterecektir.

**Anahtar Kelimeler:** TOKİ, kentsel dönüşüm, göç, sosyal doku, şehir planlaması.

---

<sup>1</sup> Yrd. Doç. Dr., Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi FEF Sosyoloji Bölümü (ctastan@gmail.com)

## Urbanization from Above and Its Impacts upon the Social Structure: A Case Study from Ağrı (Turkey)

\*

Coşkun Taştan

### Abstract

*In Turkey, the problems caused by the rural-to-urban population mobility have become subject to concrete and comprehensive official urban policies only after 2000s. The Mass Housing Development Administration (TOKİ) which is bound to the Turkish Prime Ministry, set off a campaign named "Planned Urbanization and House Production". Within this campaign (also known as "urban transformation process"), a state will to intervene the unplanned urbanization (mainly in Ankara and Istanbul) which is a result of long historical phenomenon of rural-to-urban migration, has been declared. As of March 3, 2015 the TOKİ has announced the completion of the production process of 652.292 houses in 81 cities, 800 towns and 3039 worksites (% 85,9 of which are social housing). State attempt by means of TOKİ shortly brought about a revival in the private sector and the macro trend caused some structural transformations in certain parts of big cities like Ankara and İstanbul. Today, this tendency has spread all over the country to include the small towns and very poor neighborhoods. On the other hand, the process started by TOKİ has resulted in a sociological transformation which is incapable of catching up with the structural transformation. Keeping in mind the TOKİ's (and its adjacent private sector applications') contributions to the urban aesthetics and urban planning, the complications caused by these developments should be analyzed carefully. The first and the foremost criticism directed towards these applications in different countries and differing contexts is about the reluctance (if not adequacy) of the agents in taking into account the social tissue of the region or the neighborhood which is the target of urban renewal. The common view is that the entrepreneurs refrain from taking into account the social tissue mainly because it would increase the production costs of houses and thus result in a loss in the profitability of business. However, we lack any proper calculations on this for any specific cases. It remains a powerful possibility that in some particular cases the traditional, single-story houses might be preferred by the property-owners no matter what the cost is. Also, the state should give priority to the social tissue in the targeted urban spaces and think less about rentability. This study points to the sociological complications caused by the urban renewal applications by focusing on a particular case. It takes the case of M.A., a resident of Fırat Mahallesi (Şako Mahallesi) in Ağrı (Turkey), whose traditional house was confiscated by TOKİ in 2011 for the Urban Renewal Project of Fırat Mahallesi. By focusing on the case of M.A., the study aims to show the importance of taking into account the social tissue of the target neighborhood in urban renewal and city planning applications.*

**Keywords:** TOKİ, urban renewal, social tissue, immigration, city planning.

## I. Türkiye’de Kentleşmenin Getirdiği Sorunlar; Bu Sorunlara TOKİ Eliyle Müdahale ve Bu Müdahalenin Bazı Komplikasyonları

Türkiye’de özellikle Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerdeki (iç göçe bağlı) hızlı nüfus artışı, çeşitli sorunlara neden olmuştur. Bu sorunların başında, plansız kentleşme ve gecekondulaşma gibi, kentlerin doğal gelişimiyle uyumsuz olan yapılanmalar ve bu yapılanmaların (işsizlik, entegrasyon sorunu gibi) sosyolojik yansımaları gelir. Kent alanlarına hızla hücum ederek kentlerin nüfuslarının yapay biçimde artmasına neden olan bu hareketlilik, 1960’lı yıllardan itibaren akademik çevreler kadar politikacıların da ilgisini çekti. Sorunun çok boyutlu olmasına paralel olarak, sorunları ele alışı biçimleri de zaman içerisinde çeşitlilik gösterdi.

İç göçe dayalı nüfus hareketliliğinin doğurduğu sorunların devlet nazarında şehircilik bakımından ele alınarak soruna somut biçimde ve geniş çaplı olarak müdahale edilmesi, 2000’li yıllara rastlar. Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2000’li yıllarla birlikte Türkiye genelinde “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği” adı altında bir uygulamayı hayata geçirdi. Kentsel Dönüşüm olarak da bilinen bu uygulama, başta Ankara ve İstanbul olmak üzere, şehirlerde iç göç nedeniyle oluşan plansız kentleşme sorunlarıyla mücadele etmeyi hedeflediğini ilan etmiştir. TOKİ verilerine göre bu kapsamda, 3 Mart 2015 tarihi itibarıyla 81 il, 800 ilçe ve 3039 şantiyede % 85,9’u sosyal konutlardan oluşan toplam 652 bin 292 adet konut inşa edilmiştir (TOKİ, 2015). TOKİ’nin başlattığı bu seferberlik kısa zamanda özel sektöre de sıçramış ve ortaya çıkan makro eğilim Ankara, İstanbul gibi büyük şehirlerde kentlerin belirli alanlarında hızla yapısal bir dönüşüm yaşanmasıyla sonuçlanmıştır. Bugün bu yapısal dönüşüm, büyük şehirlerin de sınırlarını aşmış, küçük ve yoksul illeri kapsamına almış bulunmaktadır. Öte yandan, TOKİ tarafından başlatılan bu süreç, kentlerin ve mahallelerin yapısal dönüşüm hızına yetişemeyen bir sosyolojik dönüşümü ortaya çıkarmıştır. TOKİ’nin ve ona bağlı olarak gelişen özel sektör uygulamalarının kentsel estetiğe, planlı kentleşmeye katkılarını akılda tutarak, bu gelişmelerin doğurduğu sosyolojik komplikasyonların dikkatle incelenmesi gerekir.

Toplu konut üretimi ve kentsel dönüşüm uygulamalarını, bir cerrahın insan bedenine müdahalesi gibi düşünersek, bu müdahalelerin bazı komplikasyonlar doğurmasının kaçınılmazlığını daha kolay anlayabili-

riz. Dünyanın farklı yerlerindeki uygulamalar gibi Türkiye'deki toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin fiziksel örgütlenmesine dair "şehirçilik" sorunlarını çözerken, sosyolojik bazı sorunlara yol açmakla eleştirilmiştir. Bu eleştirilere dayanan önemli ölçüde kent muhalefeti hareketleri, özellikle İstanbul'da ortaya çıkmıştır (bu muhalif hareketlerin bir örneği ile ilgili çalışma için bkz.: Rittersberger-Tılıç ve Ergin, 2009).

Elinizdeki çalışma, toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarının yol açtığı sosyolojik komplikasyonlara, bir örnek olay üzerinde odaklanarak işaret etmektedir. Bu uygulamalara dair farklı ülkelerde ve farklı bağlamlarda yapılan ve elinizdeki çalışma bakımından büyük önem arz eden başat eleştirel tespit, uygulamaların sosyal dokuyu hesaba katmadaki isteksizlikleri veya yetersizlikleridir. Sosyal dokuyu hesaba katmanın genellikle iş ve yapı maliyetlerini artıracacağı ve konut ve yapı satışını, dolayısıyla kârlılığını azaltacağı düşünüldüğü için, girişimciler bu hesaptan kaçınmaktadırlar. Oysa bu iddianın ne ölçüde geçerli olduğuna dair ayrıntılı çalışmalardan yoksunuz. Örneğin bir mahallenin komşuluk ilişkilerini bozmadan, geleneksel üretim ve yaşam biçimlerini olabildiğince koruyan bir toplu konut uygulamasının maliyetini mahalle sakinlerinin karşılama isteğine ve gücüne sahip olup olmadığı araştırıldığında belki de çok katlı, apartman tipi konutlar yerine tek katlı müstakil konutların da uygulanabilir olduğu ortaya çıkabilecektir.

Elinizdeki çalışmanın temelini oluşturan tekil vaka örneği, kent planlamalarında ve kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal dokunun hesaba katılmasının ne kadar önemli olduğunu göstermeyi amaçlamaktadır.

## **II. Çalışmanın Yöntemi**

Elinizdeki çalışma bir "vaka incelemesidir". M.A., Ağrı il merkezinde 2011 yılında kentsel dönüşümle yenilenen Şako Mahallesi'nin (Fırat Mahallesi) en eski sakinlerinden biridir. Mahallenin yenilenmesi ile birlikte istimlak bedelini alıp ilginç bir göç hikâyesinin kahramanı olduğu için M.A. örnek vaka olarak seçilmiştir. M.A., TOKİ'den aldığı istimlak bedeli ile önce İzmir'de bir hayat kurmaya çalışmış ama 1 yıldan az bir süre İzmir'de yaşadıktan sonra Ağrı'ya geri dönmüştür. Ağrı'da, doğduğu köy sınırları içerisinde bir arazi satın almış, başka hiçbir evin olmadığı bir açık arazide müstakil (villa tipi) iki katlı bir konut inşa etmiş, eşi ve bazı çocukları ile birlikte



bu müstakil evde yeni bir yaşam kurmuştur. Bu çalışma, M.A.'nın kişisel yaşamı üzerinden Şako Mahallesi'nin (Fırat Mahallesi) kuruluşu, mahallede sosyal hayatın 1970'lerden beri geçirdiği dönüşümü ve en önemlisi kentsel yenilenme uygulaması ile birlikte yaşanan değişimleri anlamaya çalışmaktadır. Bu amaçla M.A. ile yüz yüze mülakat yapılmış; çocukluğu, gençliği ve sonrasındaki yaşamı ile ilgili derinlemesine bilgiler elde edilmiştir. M.A.'nın Şako Mahallesi'nde yaşadığı ev ile ilgili çok ayrıntılı sorular sorulmuş, evin büyüklüğü, mimari yapısı, inşaat yapısı, bahçe ve diğer yardımcı-ek binaların işlevleri ve yapısı, ev ve bahçe aletlerine varıncaya kadar tespit edilmiştir. Böylece M.A. ve ailesinin Şako Mahallesi'nde kendi ihtiyaçları doğrultusunda nasıl bir bina ve yapı tesis ettiği (bu yapılaşmanın karşılık geldiği sosyolojik doku ile beraber) anlaşıldıktan sonra, kentsel yenilenmenin sosyal doku üzerindeki etkilerini anlamak daha kolay olacaktır. MA.'nın inşa ettiği evin mimari olarak ve bina olarak mahalle hayatı ile mahalle hayatının ise Ağrı'ya özgü sosyolojik bağlamda kent ile nasıl bir organik bağ içerisinde olduğunu anlamak için derinlemesine mülakatın yanı sıra ses ve görüntü kaydedici teknolojik aletler de kullanılmıştır. Daha sonra M.A.'nın kentsel dönüşüm sonrasında inşa ettiği ev ziyaret edilmiş, bu konutla ilgili de ayrıntılı bilgiler elde edilmiştir. Ayrıca elde edilen niteliksel verileri destekleyici mahiyetteki nicel veriler (TÜİK ve TOKİ kaynaklı veriler) de derlenerek grafikler oluşturuldu.

### III. Kentsel Dönüşümün Yol Açtığı Dolambaçlı Bir Göç Hikâyesi: M.A.

TOKİ, Ağrı'da 2003-2013 yılları arasında 4.243 adet konut, 2 lise, 6 ilköğretim okulu, 1 spor salonu, 5 hastane, 6 aile sağlığı merkezi, 2 cami, 2 ticaret merkezi, 4 pansiyon ve 1 sevgi evi inşa etmiştir. TOKİ'nin yaptırdığı konutlardan 1.168 adedi, bu çalışmanın da konusu olan Ağrı Merkez Fırat Mahallesi'nde uygulanmıştır.

Ağrı il merkezine bağlı Fırat Mahallesi, Kürtçe adıyla *Şako Mahallesi*, 1960'lardan itibaren köylerden şehir merkezine göç edenlerin oluşturduğu bir yerleşim alanıdır. 2014 yılı itibarıyla TÜİK verilerine göre nüfusu 15.920'dir. 2010 yılında başlatılan kentsel dönüşüm öncesinde, Ağrı Belediyesi Numarataj servisinin verilerine göre Fırat Mahallesi, 57 sokak, 3 cadde, 1070 adet bina, 933 adet konut, 453 işyeri ve kamuya ait 25 binayı içermekteydi. Aynı verilere göre mahallede ikamet eden toplam nüfus,

kentsel dönüşüm öncesinde 6.531 idi. Mahalledeki konutların tamamına yakını tek katlı, yüksek duvarlarla çevrili bahçesi olan, tipik Ağrı evleri biçiminde inşa edilmişti (bkz. Resim 2 ve Resim 3).

Kurulduğu ilk yıllarda şehrin merkezî kısımlarıyla mekânsal bağlantısı olmayan mahalle, güçlü komşuluk ilişkileri ve mahalle kültürünün hâkim olduğu bir sosyal yapıya sahipti. Ağrı Belediyesi ve TOKİ iş birliğiyle 2010 yılında başlatılan Fırat Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap uygulamasında 8 hektarlık alanda yıkılan geleneksel konutların yerine 1.168 adet modern konut inşa edildi. Dönüşüm sonrasında, mahallenin tipik konut biçimi olan tek katlı, bahçeli, ahır ve mutfak binalarını bahçesinde barındıran müstakil konutlar mahalleden önemli ölçüde kaybolmuştur. TOKİ'nin bu uygulaması nedeniyle evine karşılık nakit para alan insanların bir kısmı başka yerlere göç etmiş, bazıları ise TOKİ uygulamasından konut edinerek, dönüşüm sonrası oluşan yeni toplumsal doku içerisinde yaşamlarını sürdürmeye devam etmişlerdir.

### **M.A.'nın Kısa Hikâyesi**

Çalışmamıza konu olan M.A., 1966 yılında Ağrı-Eleşkirt'e bağlı Ergözü (Tabu) köyünde dünyaya gelir ve çocukluğunun bir kısmı bu köyde geçer. M.A. 6 yaşındayken ailesi Ağrı il merkezine göç eder. 40 yıla yakın Ağrı il merkezinde yaşar. TOKİ, yaşadıkları mahallede kentsel dönüşüm uygulamasını hayata geçirince yaşadıkları yerden ailesiyle birlikte ayrılırlar. Araştırma tarihi itibarıyla (Ağustos-Eylül 2014) kendi minibüsünü işletmekteydi. Ağrı-Erzurum arasında yolcu taşımacılığı yapmakta ve bu işten aylık 1000 TL civarında gelir elde etmekteydi. M.A. ilkokul mezunu. Evli ve 8 çocuk babası (2 kız, 6 erkek) ve bu çocuklardan altısı öğrenci: İki ilkokula, ikisi ortaokula, ikisi liseye gitmekte. Eşi ev hanımı olan M.A., Ağrı'nın Eleşkirt ilçesine bağlı Ergözü (Tabu) köyü sınırları içerisindeki bir açık arazide, başka evlerin olmadığı bir mekânda kendi imkânlarıyla inşa ettiği bir müstakil konutta yaşıyor.

### **Dönüşümden Önce**

Ergözü Köyü'ndeyken M.A.'nın babası "canbazlık" (canlı büyükbaş hayvan alım-satımı) yapıyormuş. Köyden Ağrı il merkezindeki canlı

hayvan pazarına (ya da pazardan köye) taşıdığı büyükbaş hayvanların alım satımı zamanla göç etmelerine neden olmuş. M.A.'nın babası, köyden Ağrı il merkezine gidiş geliş yapmaktansa il merkezinde yaşamının daha uygun olacağını düşünmüş. Ağrı il merkezi hayvancılık işleri için uygun olduğundan ve epey hayvancılıkla uğraşan insan olduğundan, Ağrı'ya taşınmışlar. Ağrı il merkezinde "Şako Mahallesi" olarak bilinen Fırat Mahallesi'ne yerleşmişler. TOKİ tarafından Fırat Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında evleri satılana kadar hep aynı mahallede, aynı arsa üzerinde yaşamışlar.

Ağrı'ya ilk geldiklerinde kaldıkları ev iki oda ve bir de salondan oluşmaktaymış. Bir de küçük ahır varmış evin yanında. Bu evde 3 çocuk ve anne-baba olmak üzere 5 kişi yaşıyormuş (bu noktada M.A. evin en küçüğü ve tek erkek çocuğu olduğunu vurguluyor). İl merkezine taşındıktan sonra babası ticaretle uğraşmaya devam etmiş. Ailesi maddi sıkıntılar yaşadığı için M.A.'nın çalışma zorunluluğu ortaya çıkmış. İlkokulu bitirdikten sonra M.A. okulu bırakmak zorunda kalmış. 16 yaşından itibaren Ağrı'da Orman Fidanlık'ta çalışmaya başlamış. "Sonbaharda fidanları kaldırırdık. Yaza doğru ekerdik, satardık." diyor.

"Mahalle hayatımız çok güzeldi." diyor. "Oyunlar oynardık, çoğunlukla mahallede futbol maçları yapardık kendi aramızda." "35-40 seneye yakın o mahallede yaşadık. Kimse bizden incinmedi, biz de kimseden incinmedik... Komşuluk ilişkilerimiz çok iyiydi. Hepimiz birbirimize abi, kardeş, abla idik." Çocuk yaşından beri sürekli çalıştığı için çok fazla beşerî ilişkilerin içerisinde yer alamadığını söylüyor. "[Ağrı'daki] Bazı mahalleleri bana anlatıyorlar, inanın ben o mahalleleri tanımıyorum bile." diyor.<sup>2</sup> "Misal, geçen gün bir müşterim beni aradı. 'Yavuz Mahallesi'ndeyim, gel beni al.' dedi. Yavuz Mahallesi nerde diye sordum." diyor. "Çocukken mahalleleri dolaşacak ne zamanım vardı ne de imkânım." diye ekliyor M.A. Ağrı il merkezinin geçen zaman içerisinde nüfusunun büyümesinin Ağrı'da büyük değişikliklere yol açmadığını söylüyor. Nüfusun büyümesine paralel olarak Ağrı'nın aynı kalmasını bir sorun olarak görüyor M.A.

M.A.'nın gençliği, mevsimlik işçi olarak Ağrı dışında çalışmakla geçmiş: "Sonbahar geldiğinde gurbete giderdik. İstanbul olsun, Bursa olsun,

<sup>2</sup> Zaten "Şako Mahallesi" olarak bilinen Fırat Mahallesi, 2000'li yıllara kadar Ağrı'nın diğer mahalleleri ile organik ilişkisi olmayan bir mahalle olarak kalmıştır.

Denizli olsun..." İnşaatlarda sıvacı olarak çalışmış. Sıva ustası olduğu dönemde askerlik çağı gelmiş. Askerliğini bitirdikten sonra ise ticaretle uğraşmaya başlamış. Ağrı il merkezinde konfeksiyon dükkânı açmış. 25 yıla yakın toptan ve perakende konfeksiyonculuk işiyle uğraşmış. "İl il dolaşıp mal alıp getirip Ağrı'da satıyorduk." diyor.

Babası Ağrı il merkezine ilk taşındığında, 300 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsa almış ve 2 oda 1 salondan oluşan konutu ve bir ahırını bu arsa üzerine bina etmiş. 1971 veya 1972 yılında M.A.'nın babası bu evi inşa ettikten sonra evini ve çocuklarını buraya taşımış. Tek katlı, müstakil yapı şeklindeki bu evin kurulduğu alan 100 m<sup>2</sup>, kullanım alanı 80 m<sup>2</sup> civarında imiş. Geri kalan alan ahır ve bahçe için ayrılmış. "Evin oda sayısı yeterli gelmiyordu. Bir misafirimiz geldiği zaman rahat edemiyorduk." diyor M.A. Misafir bir yana, anne-baba ve 3 çocuk için bile yeterli gelmediğini söylüyor bu evin. Evin mutfağı dışarıda, Ağrı'nın geleneksel mutfak tarzına uygun olarak yapılmış. Kürtçe "aşxana" denen, (ekmek pişirmek için kullanılan) tandırın da yer aldığı derme çatma yapıdır bu mutfak türü. Bu evin banyosu ve tuvaleti evin dışında inşa edilmiş. Tuvalet, genel olarak "kuyu" şeklinde, şehir şebekesinden bağımsız bir yapıdır. Evin banyosu olmadığını söylüyor M.A. "Banyo ihtiyacımızı 'teşt' denen geniş bir kap içerisinde, soba veya kazanda önceden ısıtılmış suyu kullanarak karşıladık." diyor. M.A., o dönemde köylerde, hatta şehir merkezinde bile ev içerisinde ayrı bir banyo ve su tesisatının olmadığını belirtiyor. "Evin suyu dışarıda kurulmuş olan bir tulumbadan karşılanıyordu. İçme ve kullanma suyu bu tulumbadan karşılanıyordu." diye ekliyor M.A. Yaşadıkları bu ilk ev, Ağrı'da yaygın olan basit inşaat malzemelelerinden inşa edilmiş: "Ponza" (*bims*) [Ağrı'daki söylenişi ile "pomza"] denen ham madde ile yapılmış briketler<sup>3</sup> duvar yapımında kullanılmış. Evin tavanı ise "mertek" denen uzun ağaçlar, tahta ve toprakla örtülmüş. "Evin çatısı yoktu. Ev, soba ile ısıtılıyordu. Sobada en çok tezek, ondan daha az olarak kömür ve odun yakılırdı." diyor M.A. Yılda 2 ton civarında katı yakıt bu şekilde, ısıtma amacıyla tüketilmiş. Bu küçük evi ısıtmak oldukça zormuş. Bazen duvarlarda oluşan çatlakları tamir etme-

<sup>3</sup> Bu yapı malzemesi Ağrı'da o kadar yaygındır ki, briket üretimi Ağrı ekonomisinde yakın zamana kadar önemli bir ekonomik faaliyet olarak yerini korumuştur. Ağrı il merkezi ve ilçelerinde, briket üretimi bugün de önemini korumaktadır.

ye maddi imkânları elvermediği için evin içerisine dışarıdan çok soğuk geldiğini söylüyor. Evin çatısı olmadığından, yine geleneksel ama pek de işlevsel olmayan bir su yalıtımı yöntemine başvururlar: “Toprak-saman karışımı çamurdan oluşan tavan örtüsünün üzerine yalıtım amacıyla bir naylon serilirdi. Bu naylon bazen yırtıldığında veya rüzgârdan savrulduğunda yağmur suyu evin içerisine damlardı.<sup>4</sup> Evde haşere, böcek, fare olurdu. Nem olurdu. Nemden kaynaklanan kokudan dolayı evde rahat oturamıyorduk.”

M.A., çocukluğunun geçtiği bu evdeki tüm bu olumsuzluklara rağmen bu evin çok sevdiği yönleri de olduğunu söylüyor. “Evin bahçesini, bahçedeki ağaçları unutamıyorum.” diyor. “Akasya ağaçları, dışbudak, çam ağacı, söğüt... Çok çeşitli ağaçlar vardı bahçemizde.” diyor.

Babası ölünce, bu evin yanındaki 300 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki başka bir arsayı da satın almış M.A. Babasından kalan ve çocukluğunun geçtiği bu küçük evi yıkmış ve yeniden bir ev kurmuş bu daha geniş arsa üzerine. Babasından kalan evin küçük olması, oda sayısının yetersiz olması, eski ve geleneksel malzemelerden oluşması bu konutu yıkmasında etkili olmuş. Böylece 1986-1987 yılları arasında yeni arsasının üzerine 135 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir ev inşa etmiş. Yine geleneksel bir yapı-malzeme kombinasyonu kullanmış ama bir önceki evlerinden yapısal olarak biraz daha iyi olduğunu söylüyor M.A. ikinci evinin. Bu yapıda betonarme ve briket kombine edilmiş ve yapının üzeri çatı ile kaplanmış. Bir önceki gibi bu ev de sobada tezek ve kömür yakılarak ısıtılmış. Bu evin de yeterince sıcak olmadığını ama bir önceki evle kıyaslandığında yine de iyi ısındığını söylüyor. Banyosu, mutfak, tuvaleti içeride yer alan bu eve su şebekesi de bağlamış M.A. ve suyu artık evin içerisindeki bu şebekeden temin etmeye başlamışlar. 3 oda, bir salon ve mutfak varmış bu evin. Kendi ihtiyaçlarına göre ve kendi eliyle inşa ettiği bu ev, istediği özelliklere büyük oranda sahipmiş. “Çok geniş, oldukça ferah ve kullanışlı bir misafir odası da yapmıştım o eve.” diyor M.A. “Misafirim olmasa bile ben o odada otururdum. Televizyonumu o odaya kurmuştum. Salon gibi kullanırdım.” diyor. Misafir odası, Ağrı’daki tipik halk mimarisine uygun olarak yapılmış: Evin ana gövdesiyle bitişik ama girişi farklı bir oda şeklinde. Toplamda 611 m<sup>2</sup> olan arsasının bu yapılardan geri ka-

<sup>4</sup> Bu, Ağrı’da özellikle 2000’li yılların başına kadar tipik bir manzaradır.

lan kısmını bahçe olarak kullanmışlar. Bu evde 8 çocuk ve ebeveyn birlikte yaşamışlar.

M.A., 135 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bu evin fonksiyonlarını kendi ihtiyaçlarına göre tasarlamış. Ancak iç dekorunu, maddi yetersizlikler nedeniyle hiçbir zaman istediği gibi yapamamış olmaktan dert yanmaktadır.

M.A., Ağrı il merkezinde, Meydan Cami'nin yakınlarında, Eski Van Caddesi üzerinde konfeksiyon dükkânı işletiyormuş. 25-30 yıl bu şekilde ticaret yapmış. "Son dönemlerde işler biraz duruldu. Çek-senetler üst üste bindi. Dolar çok yükselmişti. Biz bazı kumaşları Bursa'dan dolar ile alıyorduk. Öyle zamanlar oldu ki bir gecede 150-200 bin dolar zarar ettim. Biz de zararın neresinden dönersek kârdır diyerek ticareti bıraktık." diye özetliyor ticaret hayatını. 1990'ların sonuna doğru ticareti tamamen bıraktığını belirtiyor.

M.A.'nın kentsel dönüşüm ile ilgili duyguları karmaşık görünüyor. Fırat Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm kapsamında konut yapılmasından ve oradan bu şekilde ayrılmış olmaktan memnun olmadığını dile getirmektedir:

*Eskiden beri ben müstakil evi severim. Fırat Mahallesi'ndeyken birkaç defa teklif gelmişti bana. 2 daireye karşılık evimi ve arsamı vermem istendiğinde kabul etmemiştim. Bu dönüşüm, istilak gibi konularda hep bir söylenti vardı. En son, 2008-2009 yıllarında bizlere Belediye tarafından teklif getirildi. Şimdi Allah var. Devlet evimizin hakkını fazlasıyla verdi. Kendimiz satsaydık belki de hiçbir zaman bu fiyata satamazdık. Belki biz 100 bin TL'ye bile satamazdık ama devlet bize 154 bin TL verdi.*

Gerçi daha sonra mahallede, TOKİ'nin kendilerine verdiği bedeli az bularak mahkemeye gidenler olmuş ve kazananlar olmuş. M.A. o dönemde İzmir'e yerleştiği için bu konu ile fazla ilgilenememiş ve ilk etapta aldığı meblağ ile yetinmek durumunda kalmış.

M.A., TOKİ'nin daire karşılığında dönüşüm teklifini kabul etmemiş. Neden TOKİ tarafından teklif edilen apartman dairelerinden birine sahip olmayı kabul etmediğini şöyle açıklıyor: "Birincisi, ben daire [apartman] hayatını sevmem. Onun için kabul etmedi." Bunun üzerine apartman hayatını neden sevmediğini sorduğumuzda, bahçesiz bir hayatın hayat olmadığını, istediği gibi rahat rahat çıkıp dolaşabileceği bir bahçe olmadan bir evde yaşayamayacağını söylüyor:

*Kura çekimiyle komşu sahibi olacaksın. Kim bilir kiminle komşu olacaksın. Mahalledeki eski komşularla bir daha bir arada olma şansımız olmayacak. Tutak'tan, Patnos'tan, Taşlıçay'dan, Diyadin'den [Ağrı'nın ilçeleri] birileri kura ile gelip oraya yerleşecek. Tanımadığımız kişilerle, komşuluk konusunda nasıl olduklarını bilmediğimiz kişilerle komşu olamazsınız. Çok düşündüm ve TOKİ konutlarına yerleşmemeye karar verdim.*



**Resim 1.** Ağrı il merkezi, Fırat Mahallesi (Şako Mahallesi), kentsel dönüşüm sonrası oluşan mahalle yapısının uydu görünümü (Google Earth, erişim 13 Kasım 2014). Sol taraftaki yapılar, Fırat Mahallesi'ndeki toplu konut uygulamasının kapsamına girmediği için aynen kalmıştır. Bu yapılar, tek katlı, bahçeli konutlardır. Sağ taraftaki kırmızı çatılı yapılar, TOKİ tarafından inşa edilen 1168 adet toplu konuttur.



**Resim 2:** Resim 1'deki uydu görüntüsünün sol tarafında yer alan tek katlı, müstakil konutların ayrıntısı. Ağrı Fırat (Şako) Mahallesi, tipik ev görüntüsü. Fotoğraf: Coşkun Taştan



**Resim 3:** Resim 1'deki uydu görüntüsünün sol tarafında yer alan tek katlı, müstakil konutların ayrıntısı. Ağrı Fırat Mahallesi, tipik ev, bahçesi ve bahçe duvarı görüntüsü. Fotograf: Coşkun Taştan



**Resim 4.** Resim 1'deki uydu fotoğrafının sağ tarafında konutlarının ayrıntısı. Ağrı il merkezi Fırat Mahallesi, kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında inşa edilen TOKİ konutları. yer alan TOKİ



**Resim 5.** Resim 1'deki uydu fotoğrafının sağ tarafında yer alan TOKİ konutlarının ayrıntısı. Ağrı il merkezi Fırat Mahallesi, kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında inşa edilen TOKİ konutları.



## Dönüşümden Sonra

M.A., dönüşümün ardından aldığı para ile ilk önce İzmir'e gidip yerleşir. Orada birkaç ay bir düzen kurmak için uğraşır. Ege Tütün Fabrikası'nda şoför olarak çalışırken sürekli olarak kendi evine sahip olmanın, memleketine geri dönmenin hayalini kurar. Çocukları da tekstil sektöründe iş bulmuşlardır. "Gurbete alışamadım. Aslında İzmir'de ekonomik olarak bir sorunum yoktu, idare ediyordum." diyor. İzmir'in Altındağ semtinde, üç oda bir salonu olan kiralık bir apartman dairesinde böylece bir süre yaşarlar. "Çevredekiler, komşuların önemli kısmı zaten hep Ağrı'ydı." diyor M.A. Zaten akrabaları vasıtasıyla oraya gittikleri, yani tipik bir zincirleme göç yaşadıkları anlaşılıyor. Ağrı'dan göç etme konusunda kararsız olanların veya bu konuda muhasebe yaptıktan sonra Ağrı'da kalmayı tercih edenlerin kalıplaşmış olan şu sözünü M.A. da tekrar ediyor: "Ağrı'da bir yıl boyunca çalışmasan, ihtiyacın olan her şeyi borçlanarak evine getirebilirsin. Ama batıda bir gün bile çalışmasan aç kalırsın."



**Resim 6.** Fırat Mahallesi kentsel dönüşümü nedeniyle göç eden M.A.'nın Ağrı il merkezine 10 km. uzaktaki yeni evi.

Aslında İzmir'e ilk gittiği günden beri geri dönme düşüncesi hep aklındaymış. Orada bir miktar para biriktirmiş. 2011 yılında, kentsel dönüşümden eline geçen paranın üzerine bir miktar daha ilave ederek Eleşkirt'e bağlı Tabu (Ergöze) Köyü sınırları içerisinde 30 dönümlük (otuz bin m<sup>2</sup>) arsa satın almış. Arsa, Ağrı-Erzurum yoluna çok yakın bir konumdadır. İleride değerinin artacağını düşünerek bu arsayı tercih etmiş. "Ben görmesem de çocuklarım bunun değerli olduğunu görecektir."

diyor. Arsa imara açık durumdadır. Bu arsa üzerine, her katı 185 m<sup>2</sup> olan (toplamda 370 m<sup>2</sup> alana sahip) iki katlı bir konut inşa etmiş. Türkiye genelinde olduğu gibi Ağrı'da da evlerde genellikle bir salon bulunurken M.A. evine (her katta) iki salon yapmış. Nedenini sorduğumuzda, salonlardan birinin yeri geldiğinde misafir odası olarak kullanıldığını söylüyor.



**Resim 7.** M.A.'nın evinin uydu görünümü  
(Google Earth, erişim 12 Kasım 2014).



**Resim 8.** M.A.'nın evi.



**Resim 9.** M.A.'nın evi.

M.A. ihtiyaçlarına göre ve geçmiş yıllardaki konut tecrübelerinden hareketle bu evi tam istediği gibi inşa ettiğini söylüyor. 3 oda, 2 salon, mutfak, banyodan oluşan bina betonarme olarak inşa edilmiş. Çatısı var. Kalorifer sistemi kurulu ama yine de soba ile ısınmaktadır. “Kaloriferin daha maliyetli olmasından değil. Biz sobaya alışmışız. Bize daha rahat geliyor. Bir de kaloriferden pek anlamıyoruz, bize zor geliyor.” diye cevap veriyor. Evin izolasyonu yok ama yine de iyi ısınıyor. Gelecek yıl izolasyon da yapılacak. “Evide haşere, böcek, fare yok. Nem yok.” diyor M.A. Evin projesini tanıdığı bir mühendisten almış.

“Bu evin en sevdiğim yönü, geniş bir arazi üzerinde olması. Ulaşım, su, elektrik, hiçbir sıkıntım yok. Ev de arsa da çok geniş”. Hep “köyden indim şehre” derlerdi. Bizim hikâyemiz ‘şehirden indim köye’ oldu.” diye özetliyor hikâyesini M.A.

*Ağrı merkezinin yazın toz dumandan, kışın da kömür kokusundan çok rahatsız olduğum için hep aklımda böyle bir yer vardı. Allah nasib etti. Ekonomik olarak hayatımda bir değişiklik olmadı. Eskiden nasılsa ekonomik bakımdan şimdi de öyleyim. Geçen yıllar büyük baş hayvan besliyordum. Bu sene ara verdim ama gelecek yıl yine hayvan beslemeye devam edeceğim. Geçen yıl 22 tonunum vardı. Çocuklarım hep gurbete kaçtı. Ben de yalnız başıma bakamadığım için ara verdim. Ekonomik nedenlerle değil. Ben dolmuş işletiyorum. O yüzden sattım hayvanları.*

Her iki katının planı aynı olan konutun üst katında, evli ve 3 çocuk sahibi olan oğlu yaşamaktadır. Alt katında ise eşi ile birlikte M.A., 16 yaşındaki oğlu ve 18 yaşındaki kızı yaşamaktadır. Lise öğrencisi olan oğlu ve kızı, Ağrı il merkezindeki okula servisle gidip geliyor. Üst katta yaşayan 3 torunu ise Ergözü Köyü’ndeki ilkokula gidiyor. Her sabah dayıları bu çocukları evden alıp Ergözü’ndeki ilkokula götürüyor ve akşam tekrar eve bırakıyor.

Etrafta başka hiçbir evin olmadığı bu yere en yakın köy 3 km uzaklıktaki, M.A.’nın doğum yeri olan Ergözü köyü. Yine onunla hemen hemen aynı uzaklıkta olan Şamyan Köyü var yakınlarında. Aynı şekilde, Eleşkirt’e bağlı Çürük Köyü de 3 km civarında bir mesafede. “Şimdi ben bu 3-4 köyün ortasında olduğumdan, hangi köylü olduğumu bilmiyorum.” diyerek gülüyor.

*Bu köylerin hepsinde tanıdıklarım, arkadaşlarım var. Zaten dolmuş işletiyorum. Kendi arabamız olduğundan, ulaşım derdimiz yok. Bir yerde taziye veya düğün olduğu zaman giderim. Komşuluk ilişkilerini pek aramıyoruz. Hastamız olduğunda kolaylıkla kendi aracımızla Ağrı’ya, Erzurum’a gidebiliriz. Şu ana kadar*

*acil bir durum olmadı ama olsa da ulaşım sorunu olmaz. Hemen her gün ziyaretçilerimiz var. Evde telefon, televizyon, internet bağlantıları var. Dünyadan çok kopuk yaşamıyoruz.*

Eşinin bu yeni yerleşim konusunda ne düşündüğünü sorduğumuzda, "Eşim ilk başta hiç istemiyordu. 'O dağ başında biz ne yapacağız?' diyerek sitem ediyor, ayak sürüyordu ama buraya yerleştikten ve bir süre burada yaşadıktan sonra bana dua etmeye başladı." diyor.

M.A. Şako (Fırat) Mahallesi'ndeki eski komşularıyla irtibatını kesmediğini ekliyor. "Komşularımın bazıları Bursa, Denizli, Adapazarı, İstanbul gibi illere göç etti; bazıları TOKİ'ye yerleşti." diyor.

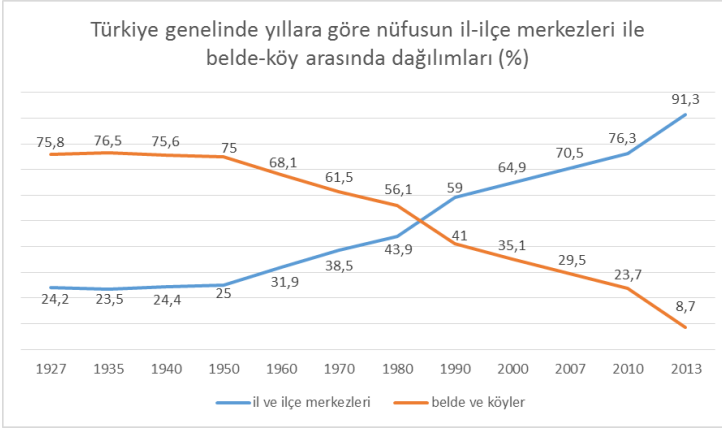
#### IV. Tartışma

Ağrı'da kentsel dönüşümün neredeyse A'dan Z'ye tüm hikâyesini ana hatlarıyla M.A. vakasında görüyoruz. M.A.'nın hikâyesi 1970'lerde köyden ayrılarak kent merkezine göç eden bir ailenin üyesi olarak başlar. Bu göç, büyük bir tsunami dalgasındaki küçük bir damla gibidir. Bu nedenle M.A. vakasını tam olarak anlayabilmek için büyük resme bakmak gerek.

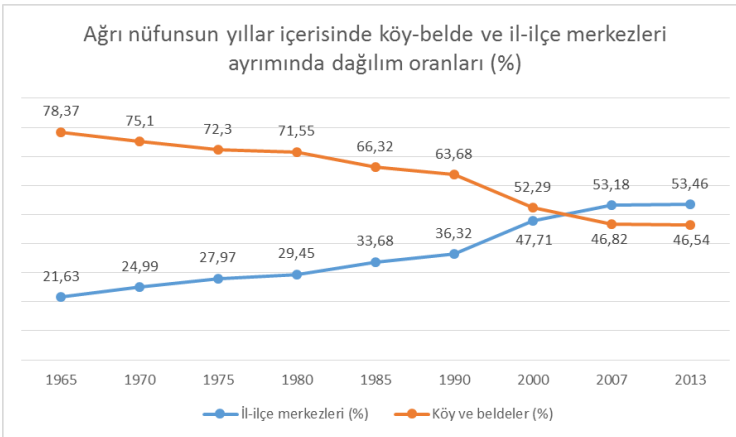
Türkiye nüfusu, 1950'lerden beri hızla kentleşmektedir. Ülkenin kırsal nüfusu özellikle 1950'lerin ortalarından itibaren devamlı azalmıştır. Buna bağlı olarak kentsel nüfus da aynı oranda artış göstermiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Türkiye nüfusunun yaklaşık % 75'i belde ve köylerde yaşıyorken, 2000'li yıllarda bu oran tersine dönmüş ve belde ve köylerde yaşayan nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranı % 10'ların altına kadar gerilemiştir. Tersinden söylersek, ülke genelinde şehirlerde (il ve ilçe merkezlerinde) yaşayan insan sayısının toplam nüfus içerisindeki yeri, 2014 yılında % 90'lara yükselmiştir.

Özellikle 1950'den sonra il ve ilçe merkezlerine doğru hızla göç yaşandığını görüyoruz. Türkiye genelinde köy nüfusunun şehirlerin sayıca altına düştüğü dönem 1980-1985 yılları arasındadır. TÜİK verilerine göre 1980-1985 arasında ülke genelinde 3.819.910 kişi göç etmiştir. Bu göçlerin % 22,5'i (860.438 kişi) köyden kente giden insanların göçüdür.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> www.tuik.gov.tr, "Yerleşim yerlerine göre göç eden nüfus ve oranı", erişim 12 Kasım 2014.



**Grafik 1.** Türkiye genelinde yıllara göre nüfusun il-ilçe merkezleri ile belde-köy arasında dağılımları (%) (Grafik TÜİK verilerinden elde edilmiştir)



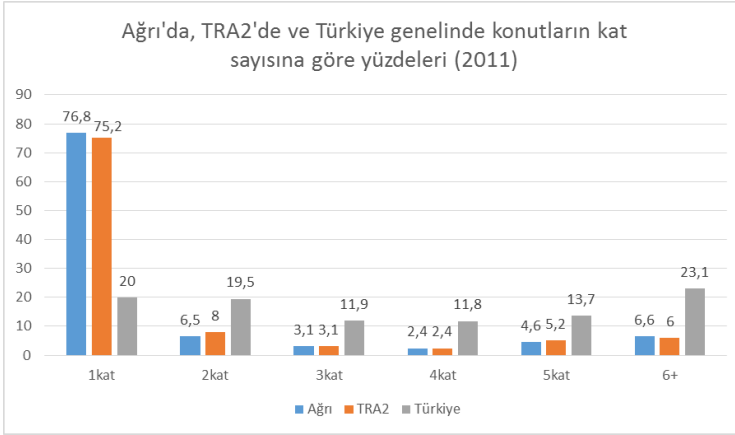
**Grafik 2.** Ağrı'da nüfusun yıllar içerisinde il-ilçe merkezleri ile köy-belde yerleşim yerleri arasındaki dağılım yüzdeleri (Grafik TÜİK verilerinden elde edilmiştir)

Türkiye genelinde yaygın olan köyden kente göç, Ağrı'da da gözlenmektedir. Türkiye genelinden farklı olarak Ağrı'da şehirleşme biraz daha geriden gelmektedir. Türkiye genelinde şehir nüfusu ile köy-belde nüfusu 1980'lerin ortalarında eşitlenmiş, hemen ardından bu eşitlik şehir nüfusu lehine bozulmuştur. Ağrı'da ise köy-belde nüfusu ile il-ilçe merkezlerinin nüfusu 2000-2007 yılları arasında eşitlenmiş ve şehir nüfusu oran olarak köy-belde nüfusunun önüne geçmeye başlamıştır. 2013 yılı

itibarıyla Ağrı'da il-ilçe merkezlerindeki nüfus toplam nüfusun % 53,46'sını, köy-beldelerdeki nüfus ise toplam nüfusun % 46,54'ünü oluşturmaktadır. Diğer tüm şartlar aynı kaldığında (*ceteris paribus*) bu makasın yıllar içerisinde giderek açılacağını, Ağrı'da şehir nüfusunun köy-belde nüfusundan oran olarak giderek daha fazla bir yer kaplayacağını tahmin etmek zor değil. Gelineen noktada Ağrı'daki kentli nüfus oranı Türkiye ortalamasının altında olsa da, kentleşme hızı açısından baktığımızda Ağrı'nın 1970'li yıllardan bugüne kentleşme hızı Ağrı'yı da kapsayan TRA2 bölgesindeki ortalama artışın üzerindedir (TRA2'de aynı dönemdeki ortalama şehirleşme oranı % 28,73'tür) (SERKA, 2013, s.13).

M.A.'nın köyden başlayan ve kentsel dönüşümle yeni bir mecraya oturan göç hikâyesi, genel anlamda Türkiye ölçeğindeki kırdan kente göç tablosuna ve özel anlamda Ağrı'daki göç yapısına uymaktadır. 1960'lı yıllardan itibaren Ağrı il merkezine köylerden göç eden insanlar yoğun olarak üç mahalleye yerleşmişlerdir: Fırat Mahallesi (Şako Mahallesi), Bulut Mahallesi ve Yüzüncü Yıl Mahallesi (Cezaevi Mahallesi). Bu mahallelerin genel özellikleri, hane başına düşen fert sayısının yüksek olması, okullaşma oranlarının düşük olması ve oldukça yoksul nüfusu barındırıyor olmalarıdır. Bu demografik özelliklerinin yanı sıra bu mahallelerde belirgin olan şey, köydeki başlıca ekonomik faaliyet olan hayvancılığı, göç ile birlikte şehir merkezine taşıyor olmalarıdır. Tüm bunlara uygun olarak bu mahallelerde yaygın olan konut tipi, tek katlı, müstakil, genellikle yüksek duvarlarla çevrilmiş bahçeleri olan evlerdir. Bahçeler hayvan beslemeye, hayvan dışkılarını yakacak (*tezek*) olarak kullanmak üzere depolamaya uygun tasarlanmıştır. Yine bahçelerde inşa edilen ek binalardan da söz etmek gerek. Bunların başında, hanenin ekmek ihtiyacını karşılayan "aşxana", hane dışında ayrı ve küçük bir kulübe biçiminde inşa edilen tuvaletler, tezek (hayvan dışkılarından oluşan yakacaklar) ve diğer yakacakları depolamak üzere inşa edilen "tezeklik", küçükbaş hayvanlar için kümes, büyükbaş hayvanlar için "ahır", ahır etrafında onun işlevlerini tamamlamak üzere inşa edilen "merek" (saman deposu, "samanlık") ve ahırın işlevini tamamlayan "yemlik" gibi yapılar da bahçeye veya (bahçe yoksa hanenin etrafına) inşa edilir. Bu tür ikincil yapıların (*facilities*) bir hanede ek olarak bulunup bulunmayacağı, hane üyelerinin kent merkezine yerleştiklerinde kurmuş oldukları ekonomik düzene bağlıdır. Ekonomik düzen, nadiren göçmenin kişisel seçimlerine bağlı olduğundan (ço-

ğunlukla bir zorunluluklar zinciri biçiminde ve köy yaşamının doğal bir devamı niteliğinde kurulduğundan), köylerden Ağrı şehir merkezine özellikle 1960'lardan itibaren göç eden nüfus için yukarıda saydığımız bina türleri genellikle "zorunlu seçenek" olarak yerini almaktadır.



**Grafik 3.** Ağrı'da konutların katsayılarına göre dağılımları, 2011 (Kaynak: TÜİK, Hanehalklarının İl Ayrımında Bina Kat Sayısına Göre Dağılımı, 2011)

Yukarıda Grafik 3'te görüleceği gibi 2011 yılı TÜİK verilerine göre Ağrı il genelindeki tüm konutların % 76,8'i tek katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu oran TRA2 bölgesinin (% 75,2) ortalamasından yüksek, ülke genelinin (% 20) ortalamasından ise bir hayli yüksektir.

M.A. ve ailesi de Ağrı il merkezine ilk yerleştikleri zamanlardan itibaren tipik yapıda bir konut edinmişlerdir. Bu yapılar, Ağrı'da kentleşme sürecinin geçiş aşamasının ürünleridir. Geçiş aşaması bugün hâlâ sona ermiş değil. "Geçiş aşaması" diye nitelendirdiğimiz bu sürecin bir ucunda tüm sosyolojik, kültürel ve ekonomik yapısıyla köy hayatı, diğer ucunda ise tam bir şehir hayatı bulunmaktadır. Ağrı'da tam anlamıyla modern bir şehir hayatı henüz tesis olmamıştır. Sosyolojik, kültürel ve ekonomik olarak geleneksel-kırsal yaşam ile modern-kentsel yaşamın iç içe geçtiğini görüyoruz. Giderek zayıflamakta olsa da akrabalık ilişkilerinin belirleyici olduğu, yüz yüze-birincil ilişkilerin önemini koruduğu bir sosyolojik yapıdan söz edebiliriz. Geleneksel değerleri (akrabalık ilişkileri, aşiret yapısı, kadın-erkek ilişkileri, dinî değerler, giyim-

kuşam...) önemseyen, bunlarla bir tür mahalle hayatı kurmayı tercih eden kuşak ile liberal değerlerle tanışmış, geleceğini eğitimde ve büyükşehirlerde aramayı tercih edecek kuşaklar arasındaki çatışmaların belirleyici olduğu bir sosyolojik yapıdır bu. Bu iki yaşam tarzı arasındaki çatışmalara paralel olarak Ağrı kent merkezinde geçiş dönemi karakteristikleri oldukça açık biçimde gözlenmektedir. Bir yanda ticaretle uğraşan (veya devlet memuru olarak çalışan), sayısı giderek artmakta olan çok katlı apartman dairelerinde yaşayan, az çocuk sahibi, geç evlenen, geleneksel değerlere çok fazla bağlı olmayan çekirdek orta sınıf aileler; diğer yanda ise kent merkezine bağlı mahallelerde (özellikle Yüzüncü Yıl Mahallesi, Şako Mahallesi ve Bulut Mahallesi'nde) hayvancılıkla uğraşan, çocuklarını sokak işçiliğine zorlayan, akrabalık ve aşiret ilişkilerini son derece önemseyen, geleneksel değerlerle yaşayan çok nüfuslu geniş yoksul aileler. Elbette bu iki yapıyı aynı anda gösteren aileler de bulunmaktadır (aile şirketi kurarak ticaretle uğraşan, çok çocuk sahibi, geleneksel değerleri önemseyen ama modern kent yaşam tarzından da kaçmayan ailelerin sayısı giderek artmaktadır). M.A. ve ailesi, 1970'li yıllardan bu yana Ağrı'nın yaşadığı her türlü değişim ve dönüşümün izlerini taşımaktadır. 1970'li yıllarda güçlü bir geleneksel yapı içerisinde, geniş aile tipi bir ailede, hayvancılıkla uğraşan aile zamanla çekirdek aileye doğru evrilmiş, ticaretle uğraşan, eğitimi sıçrama tahtası olarak gören, az çocuk sahibi ebeveynlerin olduğu aileleri doğurmuştur.

M.A. ve ailesi, Şako Mahallesi'nde tek katlı, müstakil, bahçeli evlerinde güçlü komşuluk ve akrabalık ilişkileri ile geleneksel üretim ve tüketim kalıplarına daha yakın bir yaşam tarzı içerisinde yaşarken kentsel dönüşüm uygulamasına "yakalanmışlardır". Kentsel dönüşüm, M.A. ve ailesi gibi pek çok aileyi, kent içerisinde kendiliğinden kurulan bu geçiş dönemi sosyal dokusundan hızlıca koparmış, belki de kendi hâline bıraktığında zaman içerisinde kendiliğinden yok olabilecek dokunun bir kısmını hızlıca ve insan eliyle yok etmiştir.

## V. Sonuç ve Öneriler

M.A., mülakatımızı şu cümlelerle bitiriyordu: "TOKİ bazı eksikliklerle birlikte bize büyük bir iyilik yaptı. Belki onlar olmasa biz hiçbir zaman oradan çıkmaya cesaret edemezdik."



M.A.'nın kentsel dönüşüm süreciyle birlikte tüm yaşadıklarını özetleyen bu sözleri, biraz takdir, biraz sitem, biraz da istihza içermektedir. Sözlerinde saklı olan takdir, Ağrı'da devletin bu kadar geniş çaplı bir konut projesini kısa zamanda gerçekleştirmiş olması karşısında duyduğu hayranlık hissini ifade etmektedir. Sitem kısmı, istedikleri ve ihtiyaç duydukları konut tipinin devlet eliyle üretilmesinin gerçeklikten ne kadar uzak olduğu ile ilgili. İstihza kısmı ise, bu uygulama neticesinde tam istediği bir konut tipine ulaşmış olması ama bunun karşılığında, kendiliğinden ve yıllar içerisinde tesis etmiş oldukları sosyolojik atmosferin buharlaşmış olması ile ilgilidir.

M.A.'nın hikâyesi, Ağrı'nın 1970'lerden beri yaşadığı hem doğal hem de yapay kentsel ve sosyolojik dönüşümleri içerisinde barındırıyor. M.A., bir yandan istediği ve ihtiyaç duyduğu özelliklere sahip bir konuta 45 yaşında kavuşmuş. Diğer yandan, bu konuta sahip olmanın sosyolojik maliyetini o da bir istisna olmadan ödemiş. Bu sosyolojik maliyet, sağlıklı işleyen bir sosyal dokunun buharlaşmasıdır. Bu sosyal dokuyu insan eliyle, planlı biçimde buharlaştırmak doğru bir politika mıdır? M.A. örneğinde gördüğümüz kadarıyla bu doğru bir politika değil. Zira geri dönüşümü olmayan, istenmesi durumunda bile tersine doğru işletilmesi mümkün olmayan bir toplumsal süreçtir bu. Ağrı, köy iktisadının kısmen kent ortamında da uygulanabildiği ender örneklerin gözlemlendiği bir yerdir. Köyden kente göçün geri çevrilemez ve durdurulamaz bir süreç olduğunu ve hayvancılığın her geçen gün zayıf bir ekonomik faaliyete dönüştüğünü göz önüne aldığımızda, TOKİ uygulamalarının bu sosyo-ekonomik geçiş yapısını gözeterek şekilde planlanması daha yerinde olacaktır. Örneğin Ağrı kent merkezine bağlı Fırat Mahallesi (Şako Mahallesi) kentsel dönüşümünün ikinci etabı yatay kent mimarisi biçiminde, mevcut sosyal dokuyu bozmak yerine onu daha güçlendiren, tek katlı, bahçeli, hayvan yetiştirmeye elverişli sağlıklı yapıları içeren bir şehir ve bölge planlama amacıyla uygulanabilir. Bu tür uygulamalarda birincil amaç kârlılık değil sosyal dokunun korunması ve güçlendirilmesi olmalıdır. Tepeden inme modernleştirici paradigma terk edilmeli; "vesayetçi kentleşme" anlayışının yerine halkın ihtiyaçlarını önceleyen, "kendiliğinden kentleşme" anlayışını önemseyen, kent estetiği ve kent rasyonelitesini "halk kentleşmesi" anlayışı ile bağdaştıran bir dönüşüm esas alınmalıdır.

### **Kaynakça**

- Rittersberger-Tılıç, H., Tılıç, E. ve Başak, N. (2009). Kentsel yenilenmeye karşı taban direnişi: İstanbul, Güzeltepe Örneği. VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Ekim 2009, Aydın.
- SERKA (Serhat Kalkınma Ajansı), (2013). *Ağrı'nın sosyo-ekonomik durumu ve uygun yatırım alanları* (Yayın Yeri Belirtilmemiş: SERKA Yayınları).
- TOKİ, (2015). Faaliyet özeti. ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr), erişim: 14 Mart 2015).
- TÜİK, (2011). Hanehalklarının il ayrımında bina kat sayısına göre dağılımı. ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), erişim: 14 Mart 2015).

# Kentsel Yenilemeye Farklı Bir Yaklaşım Önerisi: Kayseri Sahabiye Mahallesi

\*

Asım Mustafa Ayten<sup>1</sup> – M. Çağlar Baydoğan<sup>2</sup> – Sevim Seyhan Ayten<sup>3</sup>  
Sevde Karahan<sup>4</sup> – Ayşegül Kılıç<sup>5</sup>

## Özet

*Kentler ve merkezi iş alanları sürekli bir biçimde değişim ve dönüşüm içindedir. Özellikle 1980 sonrasında dünyada hâkim konuma gelen Neo-Liberal ekonomi politikalarının uygulanması ile birlikte değişim ve dönüşüm sürecinin daha da hızlandığı görülmektedir. Söz konusu politikaların etkisi ile Türkiye kentlerinin de 2000'li yıllardan itibaren bir güç ve rant aracı olarak görülmesi ile birlikte yaşanan dönüşüm olgusu Kayseri kentini de etkilemekte, ortaya çıkan sermaye birikimi ile birlikte kent merkezi değişim ve dönüşüme sahne olmaktadır. Bu bağlamda, kentin merkezinde bulunan Sahabiye Mahallesi rant merkezli kullanımlardaki farklılaşma, yapılaşma baskısı, yoğunluklar, trafik, vb. sebepler ile çöküntü alanına dönüşmektedir.*

*Kentin ilk planlı kurulan ve gelişen mahallelerinden biri olan Sahabiye Mahallesi; mülkiyete göre şekillenmiş dokusu ile kamusal alanların az olduğu, Kayseri'de örneğine az rastlanır özellikle çeşitli dönemlerde yapılmış (1940, 50, 60, 70, 80 ve son dönem) bahçeli konut veya az katlı apartmanları barındıran yapısı ile kent hafızasında yer etmiştir. Bölgedeki mekânsal kalitenin ve kimliğin kent için korunması gerekliliği açıktır.*

*Diğer bir yandan, kentsel dönüşüm Türkiye kentlerinde özellikle son dönemde önemli bir tartışma konusu hâline gelmiştir. Bu noktada Kayseri kentinde de yerel yönetimlerin (Büyükşehir-Kocasinan Belediyeleri) Sahabiye Mahallesi'ne ilişkin farklı yaklaşımları bulunmakta olup, bu düşüncelerini kamuoyuna kentsel yenileme proje yarışması ile duyurmuşlardır. Buradaki savunulan yaklaşım ise Sahabiye Mahallesi için özellikle mekân sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutları ile ele alan bütüncül bir yaklaşım olmalıdır.*

**Anahtar Kelimeler:** kentsel yenileme, Sahabiye Mahallesi, kent merkezi, Kayseri

---

<sup>1</sup> Yrd. Doç. Dr., AGÜ Mimarlık Fakültesi, ŞBP Bölümü (mustafayten@gmail.com)

<sup>2</sup> Yrd. Doç. Dr. Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü (baydogan@erciyes.edu.tr)

<sup>3</sup> Arş. Gör., Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

<sup>4</sup> Arş. Gör., Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

<sup>5</sup> Arş. Gör., Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü

## Proposing A Different Approach to Urban Renewal: Kayseri Sahabiye District

\*

Asım Mustafa Ayten – M. Çağlar Baydoğan – Sevim Seyhan Ayten-  
Sevde Karahan – Ayşegül Kılıç

### Abstract

*Cities and CBD are continuously changing and transforming. Especially, after 1980's Neo-Liberal economic politics implementation has led to increase changing and transformation process in urban areas. With the above mentioned politics effect, Turkey's cities have seemed to begun to be a power and rent focused since 2000's years. This condition resulted in transformation in city center of Kayseri. The other effecting factor is capital accumulation generated by Kayseri city. In this context, Sahabiye district nearby city center has transformed to slum areas because of differentiation on land uses focused on rent, construction pressure, densities, traffic problems etc.*

*Sahabiye district is one of the new planned established and developing districts in city of Kayseri. Urban pattern has formed by property of urban land with less public spaces. In addition, Sahabiye have special characteristics on garden house or low density houses Which have constructed in 1940, 1950, 1960, 1970, 1980 and last period so They have placed on urban memory. It is necessarily clear that the quality of space and urban identity in region should be conserved in planning techniques and regulations.*

*On the other hand, Urban transformation concept importantly has been debate subject in Turkish cities in last period of 2000's years. As Local governments are Kocasinan and Büyükşehir Municipalities have announced different approaches to urban transformation. They explained them to public via with making project competition.*

*On the contrary that the existent argument, We need to develop new and holistic approach based on social, economical and physical dimensions of urban space, particularly for Sahabiye region.*

**Keywords:** urban renewal, Sahabiye District, urban center, Kayseri.

**Çalışmanın amacı:** Kayseri kenti için sosyal, kültürel ve mekânsal açıdan değerli bir alan olan Sahabiye Mahallesi'nin kentsel hafızadaki yerinin ve kimliğinin korunarak mekâna, sosyal yaşama ve ekonomik yapıya entegrasyonunu sağlayacak mekânsal stratejilerin neler olabileceğini tartışmaktır.

**Çalışmanın yöntemi ise:** Kuramsal altyapıyla fiziksel mekânda yaşanan sorunların tespiti ve çözüm önerileri çalışma kapsamında tartışılacaktır. Bu bağlamda çalışma var olan kuramsal altyapının irdelenmesini gerekli kılmaktadır. Araştırmadaki alana bağlı veri elde etme-üretme yöntemi ise; alanın tarihçesi, yaşanan planlı ve plansız dönemler, imar-mülkiyet durumu, binaların dönemsel analizi, fiziki durumları vb. bilgilerin tespitini kapsamaktadır. Verinin niceliksel veya niteliksel olarak sınıflandırılması, sonuçlarının kuramsal yapı ile ilişkilendirilmesi, alana ilişkin kentsel yenileme yöntemi için anahtar niteliğindedir.

Yerel yönetimlerin alana ilişkin dönemsel planlamaya koşut, planlamadan bağımsız bir biçimde bölgeye ilişkin geliştirdikleri ve geliştirmekte oldukları stratejiler ve stratejilerin tartışılması da çalışmanın diğer önemli bir parçasını oluşturacaktır.

## 1. Kent Merkezinde Değişim ve Dönüşüm Olgusu

Kentler tarih boyunca, kent merkezlerindeki işlevsel yoğunluk ve hareketlilikle anılır olmuşlardır. Antik dönemde, kent ve art bölgesinde üretilen ürünlerin ticaretinin yapıldığı liman ve gerisindeki eylem alanlarının merkezi Eski Yunan'da agora, Roma'da ise forum olarak adlandırılmıştır. 15.yüzyıldan itibaren deniz yolu ile yapılan ticaretin ivme kazanmasında coğrafi keşiflerin rolü büyük olmuştur. Bununla birlikte, önemli ürünlerin belirli pazar merkezlerinde toplanarak, bu noktalardan diğer merkezlere dağıtılması ekonomik ilişkileri arttırmıştır. Böylece artan sermaye birikimi ile birlikte gelişen burjuva sınıfı kent mekânının değişiminde önemli rol almıştır. Farklı medeniyetlerin ev sahipliğinde gelişen kentlerin en önemli nirengi noktası kent merkezleridir. Çünkü merkez kentin tüm faaliyetlerine yönelik kararların alındığı, buna dair kamusal odaklı kullanımların yapısal ve alansal olarak yer aldığı mekân dizgeleridir. Özellikle, bu değişimde sermaye hareketlerine bağlı olarak sermayenin hangi sınıfların elinde toplandığı ve kullanıldığı önem taşımaktadır.

Ülkemizde, kent merkezinin durumu değerlendirildiğinde, devletin planlama yolu ile kentlere ve merkeze yapısal müdahale ettiği dönem Cumhuriyet dönemi olmuştur. Bunun öncesinde, İstanbul dışında öne çıkan kentlerde merkez olgusu oldukça sınırlı sayıdadır. Kayseri, Konya gibi kentlerde ise, Selçuklu Dönemi'nde devletin askerî ve idari amaçlar için kullandığı kentler olması bakımından merkez dinamik bir şekilde gelişme göstermiştir. İpek yolunun Anadolu'daki bu merkezlerden geçmesi de ticaretin sürekli bir biçimde canlı kalmasına neden olmuştur. Ticaretle uğraşan yerli ve yabancı tüccarlar bu kentlerden kervanları ile geçerek, kentlerin merkezlerinde ticari ilişkilerde bulunmuşlar, bu amaçla da hanlar, kervansaraylar inşa edilmiştir. Böylece, ticaretin kent mekânına yansıyan yapısal izleri bu kent merkezlerinde gözlemlenmektedir.

Kuşkusuz, üretilen ürünlerin ve malların alınıp satılması ticari ilişkileri arttırdığı gibi, kentin sosyal yaşamına önemli etkilerde bulunmuştur. Özellikle, eğitim, kültür ve sağlık alanında da devlet tarafından çok önemli kamusal ve anıtsal yapılar halkın kullanımına açılmıştır. Örneğin Kayseri Sahabiye Medresesi, Gevher Nesibe Hatun Şifahanesi gibi. Bu eserlerin kazandırılmasında lonca sisteminin uygulanması da ayrıca önemli rol oynamıştır. Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde egemen olan Vakfiye sistemi ile kamunun ya da halkın kullanımına ayrılan alanlar birer kompleks (şifahane, medrese, cami, han, hamam gibi) şeklinde planlanmış olup, içinde çok farklı sosyal-mekânsal unsurları ile birlikte günümüze kadar ulaşmışlardır. Günümüzde, bu yapılar ve yapı toplulukları eski kentin merkezinin koruma altındaki en önemli yapılarını oluşturmaktadır.

### **1.1. Kent Merkezlerine Dair Kavramsal Çerçeve**

Günümüzde, dünyadaki pek çok kentte, Avrupa'da, A.B.D'de yer alan kentlerde olduğu gibi, eski kent-yeni kent ayrımı yapılarak planlama yolu ile düzenlemeler yapılmakta, eski kent merkezi ağırlıklı olarak kültür, turizm (eğlence, konaklama) gibi sektörlerle yönelik olarak ihtisaslaşmaktadır. Yoğun turist akımı ve kentte oturanların bu bölgeye gelmeleri neticesinde de yaya odaklı mekânsal düzenlemeler (meydan, avlu, yaya aksları ve bu aksların örtüştüğü yeşil alanlar) den bahsedilebilir. Eski tarihî kent merkezinin içinde yoğunlukları yüklemek yerine

“özeleştirme” stratejisi ile kentin dışında ulaşılabilir bir alanda yeni bir merkez oluşturmak daha rasyonel bir planlama uygulaması olarak kabul edilmektedir. Aynı zamanda, toplu ulaşım sistemlerinin (metro, hafif raylı sistemler gibi) yaygınlığı otomobilin kent merkezine kadar girmesine engel olmaktadır.

Yeni kent merkezi ise kentsel gelişme ile kent ve merkez makroformunu belirleyecek düzeyde, yeni çalışma alanları fonksiyonel olarak ayrışmakta ve yoğunlaşmaktadır (iş kuleleri, plazalar, bankalar v.b.). Artan sermaye birikimi karşısında, sermaye kentin yeni gelişen merkezinde yapı yoğunluğu oldukça yüksek olan yapılar kompleksi ile tanımlanmaktadır. Diğer taraftan, metropoliten kentlere has bir özellik olarak Merkezi İş Alanları (MİA) oluşumu 1950’li yıllardan itibaren başta ABD olmak üzere, Avrupa kentlerinde önem kazanmaya başlamıştır. Farklı ticaret iş kollarının (mali kurumlar, perakende ticaret, toptan ticaret gibi) yanı sıra, büro-ofis kullanımının uzmanlaşma ile birlikte yaygınlaşması mekân ihtiyacının artmasına neden olmuştur. Bu amaçla, çekirdek adalarda yoğunlaşan ve bu işlevlerin yer aldığı bölgeler merkezi iş alanının çekirdeğini oluştururken, etrafında kalan bölümler çekirdek çevresi adalar olarak adlandırılmaktadır. Merkezi iş alanı günlük nüfus akımına, gece ve gündüz nüfusunun dağılımına, günlük ticaretin miktarına ve büyüklüğüne, idari faaliyetlerin işlem ve hacmine göre değişkenlik göstermektedir. Bu durumda, MİA’nın yapısal ve işlevsel durumu ortaya çıkmaktadır. ABD’de yer alan metropoliten ölçekli kentlerde MİA yalnızca ticaret ve finans odaklı kullanımların yer aldığı ihtisaslı merkez-down-town- olarak adlandırılmaktadır. İş ve ofis ağırlıklı kullanımlar ile diğer kullanımların yer aldığı karışık kullanımlar ise up-town merkez şeklinde farklılaşmaktadır.

Merkezin ve kentin nüfus büyüklüğü uyarınca, kentlerde tek merkezlilik ya da çok merkezlilik durumu yapısal olarak karşımıza çıkmaktadır. Çok merkezli kent yapısı metropoliten kente has bir durum olup, farklılaşan ve ihtisaslaşan kullanımları ile birlikte ön plana çıkmaktadır. Çok merkezli kent yapısı, Harris ve Ullman tarafından 1945 yılında geliştirilmiştir. Çok Merkezli Kent Kuramı’nın diğer kuramlardan farklılaştığı nokta, kentte tek bir merkez yerine birden fazla merkezin bulunduğunu kabul etmesidir. Bu merkezlerden bazıları kentte tarih boyunca var olan eski kent merkezleri olabildiği gibi kentlerin gelişmesine paralel olarak

ortaya çıkan yeni merkezler de olabilmektedir. Tek merkezlilik ise en içte bulunan çekirdek merkezi iş alanından itibaren halkaların giderek genişlediği ve her halkada farklı işlevlerin yer aldığı bir yapıyı ortaya koymaktadır. Bu yapı Chicago Ekolü'nün öncü isimlerinden biri olan Burgess tarafından 1925 yılında geliştirilen Eş Merkezli Çemberler Kuramı olarak tanımlanmıştır. Bu kuramın gelişmiş bir modeli olan Aksiyel Büyüme Kuramı Bablock tarafından 1932 yılında ortaya konmuştur. Doğal ve yapay engellerin düzenli şehirselleşmeyi bozacağını savunan Bablock, büyümenin mevcut merkezden dışarıya açılan ana ulaşım arterleri boyunca uzantılar göstererek olabileceğini ve şehir yapısının uçları ana arterler tarafından kesilen ve zonların içi içe halkalar yerine yıldız biçimini alacağını öne sürmektedir. Kuramda ulaşılabilirlik, ulaşım içinde zaman-maliyet ilişkisi ayrıca değerlendirilmektedir.

Ülkemizde ise, merkezî gelişme kentin nüfus ve ekonomik yapısından kaynaklı bir biçimde geçirdiği değişim ve dönüşüm uyarınca mevcut merkeze açılan işlek ve yoğun ana trafik yolları üzerinden aksiyel bir büyüme şeklinde ortaya çıkmakta ve sürmektedir. Çoğu zaman yapılan planlar doğrultusunda konut altı ticaret ve zemin katlarda sadece ticaret, üst katların ise ofis ve iş yerlerine dönüştüğü gözlemlenmektedir. Merkezi iş alanının çevrelediği alan içinde kalan alt bölgeler kendi içlerinde fonksiyonel olarak öbekleşerek, alt merkezleri oluşturmaktadır. Bu durumda, tarihsel perspektif içinde ele alındığında farklı merkez bölgelerindeki eski kent dokuları atıl kalarak, çöküntü bölgesi hâline dönüşmekte, buna karşın yeni merkez ana bir yol boyunca gelişimini sürdürmektedir. "Ribbon Development" adı verilen bu büyümenin ulaşım maliyetlerini arttırabildiği, merkezi iş alanı ve sınırının belirlenmesinde güçlükler doğurduğu söylenebilir.

Bu gelişme ve büyüme modeli yerine, "compact"-derişik kent modeli Avrupa Birliği tarafından sürdürülebilirlik odaklı olarak benimsenmiş ve uygulanmaya başlanmıştır. Bu model, "Sadece kent merkezi değil kentin makro-formunu etkileyecek boyutta derişik kent modeli arazi kullanım düzeni olarak adlandırılan, kentsel arazi kullanım düzeninin harmanlandığı ya da iç içe geçtiği ve yüksek yoğunluklu yapılaşma kararları ile kentsel toprakların en uygun kullanımının hedeflendiği tek ya da çok odaklı toplu kentsel gelişme modeli" (Tosun, 2013) olarak tanımlanabilir.



Derişik kent modeline önem kazandıran başlıklar:

- Kent çevresinde kırsal / doğal ve tarım alanlarının korunması,
- Altyapı ve servis maliyetlerinin düşük olması (kentsel altyapı hatları yol, kanalizasyon, elektrik, ışıklandırma, yol kaplama, katı atık toplama),
- Sosyal sürdürülebilirlik, kentsel etkinliklere kolay erişim, otomobille duyulan düşük gereksinim, kent dışı rekreasyon alanları, kısa mesafelerde ulaşılabilirlik,
- Ekoloji,
- Eysel enerji kullanımı,
- Kentsel hareketlilikte araç bağımsızlığı olarak tanımlanmaktadır. (Mikaeli ve Memluk, 2013)

Böylelikle, ulaşım maliyetleri minimize edilmekte, bölgelemeyi planlamada uygulama aracı olarak kullanmak yerine esnek bölgeleme ile karışık arazi kullanımları iç içe sunulabilmektedir. Merkezin içinde konut kullanımları da yer alabilmekte diğer servisler eğitim, sağlık, kültür, eğlence gibi hizmetler merkezde yer alabilmektedir. Merkez tarih boyunca kazanmış olduğu kimliği bu biçimi ile korurken, yaygın bir büyüme modeli yerine merkezin etrafında büyüyen derişik-sıkışık kent büyüme formu benimsenmektedir.

Ülkemiz kentleri bu modelden çok, yayılarak ve genişleyerek büyüyen ve genellikle de tek merkezli ve buna bağlı alt merkezlerden oluşan bir yapıya sahip bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, son yıllarda ülkemizde bu duruma aykırı bir biçimde tarihsel kimliği olan eğitim, sağlık yapıları gibi yapılar başta olmak üzere, kentin dışındaki alanlarda kampüs şeklinde planlanarak çözülmesine dönük projelendirmeler başlatılmıştır. Bu durum, kentin merkezinde eğitim, sağlık gibi kentsel servislerin olup olmayacağı tartışmasını beraberinde getirmektedir. Aynı zamanda, ABD ve Avrupa kentlerindeki örneklerden farklı bir biçimde, kent merkezinde büyük perakende sektör eli ile büyük alışveriş merkezleri yapılarak kent parçalanmış, yeni tüketim mekânları oluşturulmuştur. Hâlbuki, bu tarz kullanımlar Avrupa ve ABD kentlerinde otomobille erişilebilecek uzaklıkta olup, kentin dışında yer seçmek durumundadır. Bu durum kent merkezini yapısal ve işlevsel olarak etkilemekte, karmaşık ve düzensiz yapısı ile trafik yoğunluğu, otopark yetersizliği, yaya mekânlarının yitirilmesi, gibi çeşitli sorunların açığa çıkmasına neden olmaktadır.

## **2. Neo Liberal Ekonomi Politikalarının Kent Merkezlerine Yansımaları**

Özellikle, 1980’li yıllardan sonra dünyada meydana gelen hızlı değişim ve dönüşüm olgusu hayatın her alanını etkilemiştir. Uygulanmaya başlanan Neo-Liberal politikaların etkisi söz konusu mekânsal hareketlilikte önem taşımaktadır. Bu ekonomi politikalarının en önemli göstergeleri ise, serbest piyasa ekonomisi ile yeniden yapılandırmaya dönük özelleştirme ve devletin işlevinin minimize edilmesidir. Bu yapının yansımalarını aynı zamanda kentsel sistemlerde görmek olasıdır. Bu dönem, gelişmiş ülkelerde sermayenin banliyölerde değerlendirilmesi ile aynı zamanda kentin merkezî bölgelerindeki değersizleşmenin birlikte yürüdüğü, rant açığının ortaya çıkarak kent merkezlerine yeniden yatırımların kârlı hâle geldiği dönemdir (Boyacı, 2013, s. 6 içinde, Smith, 1982).

Bilhassa, H. Lefebvre, D. Harvey ve M. Castells gibi kuramcılar kenti çeşitli açılardan değerlendirmişlerdir.

Lefebvre için “kentsel mekan eşyanın ve insanların karşı karşıya geldiği bir mübadele alanıdır. Mekanın kendisi artık alınıp satılmaktadır. Ürün olarak düşünülen mekan eylem halindeki bir topluluk tarafından ele alınan üretim ilişkilerinin sonucudur. Eskiden mekanın içinde bir nesnenin, makinanın üretiminden bahsedilirken şimdi tüm mekan alım-satım konusu olarak mübadele nesnesine dönmüş durumdadır” (tyb.org.tr). “Mekanla ilgili strateji, mekanın basit bir şekilde parça parça satışa konulmasından çok daha ileriye gitmektedir. Yapılan şey mekanı artı-değer üretimine sokmak değildir yalnızca; bilgi ve karar merkezlerine tabi olan bir üretimin bir bütün olarak yeniden örgütlenmesini de denetler”. Lefebvre kapitalist birikim süreçleri doğrultusunda mekânsallığın sadece üretim ve dolaşım için olmadığını, üretim süreleri için de geçerli olduğunu belirtmektedir.

Harvey’e göre kapitalist kentleşme üretim süreçlerinde krize girmektedir. Bu durumu ortadan kaldırabilmek amacı ile kârlarını arttırmak istemekte bunun için de yapıyı çevreye, kentlere yatırım yapmaktadır. Sermaye yapıyı çevre içinde kâr oranlarını düşürmeden ve bir kriz durumuna girmeden gerçekleştirilebilecek çözüm ise merkezdeki en uygun alanları seçerek dönüştürmek olmuştur. Sermayenin belirli bir merkez dışında başka alanlara sıçrayarak büyümesi ve o alanlarda yoğunlaşması ise mevcut merkeze rakip bölgeleri doğurmuştur. Günümüzde ise “Kentın meta-

laştırılmasındaki süreç, sadece parsel parsel toprak alım satımını veya nüfusun belirli kesimlerine özel bölgeler ayrılmasını içermemektedir. Burada daha genel olarak, kentsel mekânın sömürülme süreci söz konusudur.” (Schmid, 2014, s. 91). Böylece, kentsel mekân yapılan yatırımlar yolu ile yeniden üretilmekte ve şekillenmektedir. Bu da sisteme özgü çelişkileri ve sosyal eşitsizlikleri çarpıcı bir biçimde yansıtmaktadır. Bu yapı bir tarafta çöküntü bölgeleri şeklinde kentlerde izlenirken, diğer tarafta lüks yapılardan meydana gelen tüketim mekânları olarak görülmektedir.

Castells, kenti tanımlamak için ekonomik öğeyi kullanmaktadır. Bu ekonomik öğeyi de üretim araçları ve iş gücü olmak üzere ikiye ayırmaktadır. Böylelikle, Castells kenti doğrudan üretim süreciyle ilişkilendirerek açıklamak yerine iş gücüne bağlı süreçlerle tanımlamak gerektiğinde karar kılar. Castells’e göre kent, iş gücünün yeniden üretiminin mekânsal birimidir. Yapılı çevrenin üretimi de ekonomik, politik ve ideolojik yapıların oluşturduğu bütünlüğün mekânsal birime eklenmesini sağlayan süreçle gerçekleşmektedir (Boyacı, 2013, s. 5).

## 2.1. Türkiye Kentlerinde ve Kayseri’de Merkezın Değişim ve Dönüşümü

1950’lerle birlikte Türkiye kentlerinde kırdan kentte yoğun bir göç olgusu ortaya çıkmış, ekonomik yaşam artık kentlerde gerçekleşmeye başlamıştır. Türkiye’nin batısında yer alan kentlerin bu süreçten daha yoğun bir biçimde etkilendiği bunun sonucunda da metropolitenleşme olgusunun arttığı bir gerçektir. Kentlerdeki değişim ve dönüşüm hızlanmış kent merkezleri de bu durumda etkilenmiştir. Avrupa kentlerinde olduğu gibi koruma gayretleri başarıya ulaşamamış, eski kent merkezi, protokol bölgesi, sit gibi korumaya dayalı alanlar belirlenerek korunmaya çalışılmıştır. Bu durumun en tipik nedeni yeni kent merkezlerinin kentin başka bir bölgesinde, planlarda da belirlenmiş olmasına karşın gerçekte gerçekleştirilememiş olmasıdır. Kentin merkezinde oturan kentin ileri gelenlerinin, yerel sanayici ve ticaret burjuvazisinin mülklerinin bu bölgelerde yer alması ve bu kesimlerin merkezden bu nedenle kopmak istememeleri önemli bir etkidir. Ulaşım ise özel ulaşım odaklı olmak üzere çok yaygın ve çeşitli olmadığı için bu yapı 1980’lere kadar sürmüştür. İlk toplu konut örneği merkezde oturanların kentin çeperine taşınarak, 1970’li yıllarda, Ankara’da ORAN adı altında

ilk konut yerleşimini kurmaları ile başlamıştır. Bunda, kentsel ölçekte özel otomobil ile ulaşımın etkisi büyük olmuştur.

1980 sonrasında kentlerin ve merkezlerin yapısına ilişkin, ekonomik ilişkilere göre şekillenen sermayenin hareketleri ve büyüklüğü, dış sermaye yatırımları ve bu yatırımlara göre kent mekânında ortaya çıkan değişim belirgin özelliklerdir. Ofis ve iş kuleleri, rezidanslar, AVM'ler artık merkezin temel yapı taşları hâline gelmiştir. Özellikle, yerel yönetimler tarafından sağlanan ayrıcalıklı imar hakları ile inşaat yapımı hız kazanmış olup, kentlerin silüetinde gökdelenler görülmeye başlanmıştır. Bu durumda, mevcut kent merkezi ile bağlantılı ana yol aksları boyunca gelişim gösteren alanlarda merkez işlevlerinin yer almaya başladıkları göze çarpmaktadır. Levent-Maslak hattında ortaya çıkan yeni finans merkezi buna örnek gösterilebilir. Merkezde sanayinin bu alanları boşaltarak şehrin dışına çıkması ile birlikte, bu alanların ticaret, iş-ofis alanları, eğitim-kültür, sağlık ve idari yapılar ile konut işlevli kullanımlar tarafından doldurulduğu gözlemlenmektedir. Böylelikle, merkez içinde farklı işlevler uzmanlıklara göre farklılaşmakta ve özelleşmektedir. Bu süreç kendisini 1990'lı yıllardan günümüze değin çok çarpıcı bir biçimde göstermiştir. İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol şehirlerin yanı sıra, 1990'lı yıllar kamusal yatırımlar yerine özel sektör eli ile gelişen ve kalınan Anadolu kentlerinin önem kazandığı bir dönem olmuştur. Yerli sermaye birikiminin arttığı, buna uygun bir ekonomik büyümenin ve kentsel ekonominin geliştiği kentlerimizden birisi de Kayseri olmuştur. Kayseri özellikle, metal, gıda, giyim, mobilya gibi sanayi dallarında gelişme gösteren bunun yanı sıra da eğitim, sağlık gibi hizmetler sektöründe gelişme çabası içinde olan bir ana kentimizdir.

Kayseri kenti, Cumhuriyet'ten itibaren kamusal yatırımlarla birlikte hızlı bir değişime sahne olmuştur. "Tarihsel geçmişine bakıldığında ise Cumhuriyet ile birlikte önemli kamusal sanayi yatırımlarının şehirde konuşlandığı görülmektedir. Sümerbank bez dokuma fabrikası, Tayyare fabrikası ve Hava ikmal tesisleri ilk akla gelen örnekler arasındadır. Böylece, Cumhuriyet'in ilk yıllarında Develi ilçesinden daha az bir nüfusa sahip olan Kayseri bugünkü halini alabilmiştir." (Ayten, 2014) Kayseri kent merkezindeki değişim ve dönüşümü anlayabilmemiz için planlama dönemlerinde alınan plan kararları ile mekâna olan yansımalarını kronolojik bir sıra içinde analiz etmemiz gerekmektedir.

1930 öncesi plansız dönemde, bölgede mekânsal değişikliğe rastlanmadığı gibi yalnızca merkez ve çevresinin mevcut durumunu yansıtan 1931 tarihli Gabriel tarafından hazırlanmış olan harita bulunmaktadır. Gabriel'in hazırlanmış olduğu haritada organik sokak dokusu ve önemli yol aksları vurgulanmıştır. Haritada Sivas Caddesi, İstasyon ve İstanbul ve Talas'a giden caddeler belirgin bir biçimde işlenmiştir.

### 2.1.1. 1933 Tarihli Çaylak Planı

Kayseri kenti için düzenlenen ilk plan olarak Çaylak planı kabul edilmektedir. 1933 yılında Çaylak'ın hazırladığı plandan da görüleceği üzere, Kale'den İnönü Bulvarı'na doğru mevcut konut dokusunun üzerinden geçirilen yeni bir yol aksı önerilmiştir. Buna karşılık, 1938 yılında açıldığı bilinen İstasyon Caddesi'nin paralelindeki Atatürk Bulvarı ilk defa bu planda önerilmiştir. Ayrıca 1931 yılı haritasında olmayan ve Çaylak planında Hastane ve Tavlusun'a doğru yönelen aks günümüze kadar gelmiştir. Kuzeyde "yeni şehir" olarak adlandırılan konut alanında ise yollar 10m olarak tasarlanmış ve kaldırımlara bir sıra ağaç dikilmesi öngörülmüştür. Çaylak, planda caddeleri ve yapı adalarını, genellikle kuzeybatı ile güneydoğu yönünde konumlandırmıştır (Sönmez, 2012, s. 45).



Şekil 1: Çaylak Planı 1933

Kaynak: Çabuk S., 2012:70

Çabuk'un değerlendirmelerine göre ise Çaylak Planı, 1945 yılında onaylanan Oelsner-Aru Planı'na gelişme konut alanlarının yer seçimini, ana yolların genişletilmesini, yeni bulvarların açılmasını, surların çevre-

sinde yeşil kuşak ve ring yol oluşturulmasını, ticaret alanının çarşı bölgesinde genişlemesini, zanaatların Hacı Saki Mahallesi'nde yer almasını, yeni mezarlık alanın yönünün belirlenmesini, kent merkezinin şekillenmesini ve meydanların biçimlenmesini miras olarak bırakmıştır. (Çabuk, 2012, s. 84). Şekil 1 'de Sahabiye Mahallesi'nin kent merkezindeki yeri ve yakınlığı gösterilmektedir. Günümüz yerleşimine göre kıyaslandığında plandan anlaşılacağı üzere Sahabiye Mahallesi'nde tarihî önem taşıyan Medrese, Kümbet vb gibi yapılar mevcut olup, henüz Cumhuriyet dönemi etkisi yapıları oluşmaya başlamamıştır.

### **2.1.2. 1943-1946 Oelsner ve Aru Planı**

Oelsner ve Aru Planı, şehrin artan nüfusu karşısında yerleşim talebini karşılayabilmek amacı ile yeni alanların imara açılmasını öngörmektedir. Bu çerçevede, Kemal Ahmet Aru tarafından 1945 yılında imar planına ekler hazırlanmıştır. Cumhuriyet Mahallesi istimlak edilerek bugünkü hâline dönüştürülmüş, buraya ızgara bir plan düzleminde, alt katlarda banka, büro, iş hanı ve çarşılar; üst katlarda ise konutların bulunduğu, merkezi iş alanları oluşturulmuştur. Evleri istimlak edilen mahalle sakinlerini yerleştirebilmek adına Sahabiye Mahallesi'nde blok evler yaptırılmıştır. Ayrıca, Sahabiye, Fatih, Aydınlikevler, Esenyurt'un büyük kısmına mevzi parselasyonlar yapılarak konut alanları kazandırılmıştır. 1957-1958 yıllarında Sivas Caddesi'nin her iki tarafına Belediye Blokları inşa edilmiştir.



**Şekil 2:** Oelsner ve Aru Planı

Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi

Hovardaoğlu tarafından yapılan değerlendirmeye göre, “Planla Cumhuriyet Meydanı çevresindeki idari ve askeri alanlar korunmuştur. Plan kararları arasında yer alan bir diğer nokta ise ticari alanların yer seçimidir. Kayseri kent merkezi iç kale ve çevresinde yer alan geleneksel ticaret merkezi planda korunmuş ve ticari özelliğini devam ettirmiştir. Bunun yanı sıra Prof. Arû’nun bundan sonraki bazı planlarında da görüldüğü gibi bazı önemli yolların kenarında “dükkanlar” olarak belirtilen ticari yapılar önerilmiş ve bu yollar adeta “dükkanlar caddesi” olarak tasarlanmıştır.” (Hovardaoğlu, 2014, s. 48). Kentin planlar yolu ile (Ollesner planı, Taşçı planı gibi) merkeze verilen işlevlerle beraber bilhassa Sahabiye Mahallesi’nde konut ağırlıklı kullanımların olduğu bunun yanı sıra kamu kullanımları ile merkezle bağlantılı çeşitli işlev ve karakterde ticaret kullanımlarının yaygın bir biçimde buldukları tespit edilmektedir.

1950-1960’lı yıllar eski kent merkezinde pek çok yıkım gerçekleştirilmiş ve yeni yollar açılmıştır. Kentin kuzeyinde Fatih ve Sahabiye Mahalleleri oluşmuştur. (Kocatürk, 2009, s. 52). 1960’lı yıllar önemli değişikliklerin yaşandığı bir dönemdir. Bu dönem aynı zamanda ekonomik yatırımların arttığı hizmet sektörünün kent mekânında yoğunlaştığı bir dönemdir. Bir yandan eski kent dokusu tahrip edilerek çok katlı yapılar oluşmakta, diğer yandan kent genişlemekte ve yeni yerleşim alanları oluşmaktadır (Kocatürk, 2009, s. 50). “Bir yandan da 1964 yılında çıkartılan Kat Mülkiyeti Yasası ile bahçe içinde olan az katlı konut yerleşimleri çok katlı apartmanlara dönüşmeye başlamış ve mülkiyet yapısı dikey yoğunluk üzerinden değişikliğe uğramıştır. 1930’ların Alman ekolünün yansıması olan bahçeli konut 1955-1957 yılları arasında Almanya’dan olduğu gibi alınan ve uygulanan sıra düzen planları ile bir kez daha değişim geçirmiştir. Aile apartmanlarından apartmanlara geçiş başlamıştır.

### 2.1.3. 1975 Yılında Onanan Taşçı Planı

1970’lerde kent ana ulaşım aksları doğu-batı boyunca lineer formda gelişmesini sürdürürken merkez fonksiyonlarının olduğu yerde büyümeye devam etmiş etrafındaki geleneksel doku üzerindeki yıkıcı etkisi artmıştır. 1975 yılında Yavuz Taşçı tarafından yapılan nazım imar planı ile yüksek bloklu geniş caddeli kent görünümü oluşmaya başlamıştır. Konut alanları her biri bir alt merkez etrafında toplanan 20-80 bin nüfuslu mahalleler olarak biçimlendirilmiştir. (Onur, 2012, ss. 52-56).

Yavuz Taşçı planında, plan müellifi Kayseri'nin bir metropol durumuna geleceğini öngörmüş, buna bağlı olarak kenti hizmetler ve yoğun merkez olarak tasarlamıştır. Geleneksel çarşı bölgesinde çekirdek merkez korunmuş, bu merkezin yanı sıra yan merkez ya da doyurucu merkez yaratılması benimsenmiştir. (Demir ve Çabuk, 2013, s. 222). Bu merkez bugün orduevinin arkasında kısmen oluşmuş durumdadır. Çevreyolu, Nato Caddesi, Terminal ve Meslek Lisesi arasında kalan üçgen bölge bu işler için ayrılmıştır. Bu alanda küçük sanayiye giden dönüşecek yerlerde ticaret, büro ve karma kullanımlar yer alacaktır. Merkez, ana arterler ve çeşitli ring yolları ile beslenmiştir. Merkezde yaya ulaşımına öncelik verilmiştir (Demir ve Çabuk, 2013, s. 228). Ayrıca, plan raporunda Kayseri'de kapalı çarşının yanında yeni merkez gelişmesinin ve sanayi bölgelerinin oluşumundan hareketle, merkez yerleşiminin ve biçiminin kentin fiziki şekillenmesinde yol gösterici olarak alındığı ve etkin bir ulaşım sistemi ile tek merkezli bir makro-form yaratacağı belirtilmektedir (Kocatürk, 2009, ss. 50-51).



Şekil 3: Taşçı Planı

Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi

#### 2.1.4. 1986-90 Berksan Planı:

1986 yılında, Berksan tarafından yapılan planda Taşçı Planı'ndaki genel ilkeler korunmuştur. Kayseri kent merkezi çarpı işareti şeklinde kesişen iki eksen üzerinde gelişmektedir. Ana eksen Ankara-Sivas kara



yolu boyunca doğu batı yönünde, diğer eksen ise Erkilet'ten Talas'a olmak üzere kuzey güney yönündedir.

### 2.1.5. Berksan-Topaloğlu Planı:

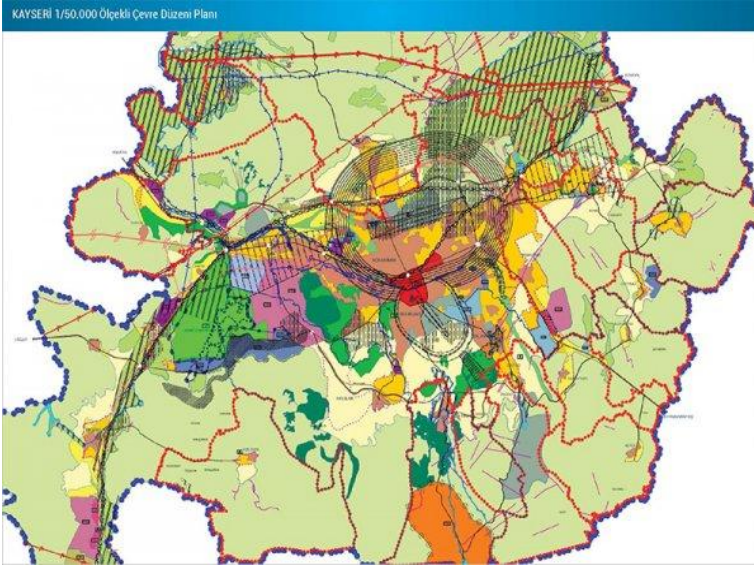
Bu plan 1990-2007 yılları arasında kapsayan dönemde uygulanabilmiştir. Söz konusu plan Taşçı Planı'ndaki temel ilkeleri korumuştur. Kentin doğrusal gelişimi bu plan ile sürdürülmüştür. Sivas Caddesi bu planda da önemini korumuş, yüksek gelir grubunun yer seçtiği prestij alanları olarak kentin doğu yönünde gelişimi sağlanmıştır (Kocatürk, 2012, s. 173). 1988 yılında Kocasinan ve Melikgazi ilçe belediyelerinden oluşan Kayseri Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur. 1989 yılı ve sonrasında yapılan ilave planlarla, kentin doğu aksında yeni konut alanları planlanmış, bazı kamusal kullanım alanları da küçültülerek konut alanları genişletilmiştir. 2000 yılında, brüt yoğunluğun merkezde düşmeye devam ettiği, yakın doğusunda ve batı aksının güneyindeki birkaç semtte, toplu konut alanının bir bölümünde, kuzeyde birkaç semtte, daha yüksek yoğunluklar olduğu izlenmektedir. Kayseri'deki planlama faaliyetleri, 1990'lardan sonra devam etmiş ana ilkeler korunmak üzere pek çok plan revizyonu ve ilave plan yapılmıştır. Bu dönemde konut alanları planlaması yönünden en dikkat çekici planlamalar; kentin doğu yönünde yeni konut alanlarının oluşturulması, yeni toplu konut uygulamaları, gecekondu önleme bölgesi oluşturulması ve pek çok semti içeren ıslah imar planı çalışmaları olarak ifade edilebilir (kayseri.bel.tr).



**Şekil 3:** Berksan ve Topaloğlu Planı 1933  
Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi

### 2.1.6. Doğukan Planı

2007 ve sonrası dönemi kapsamaktadır. Bu plan üst ölçekli bir plan niteliğinde olup 1/50000 ölçekli olarak yapılmıştır. Hazırlanan çevre düzeni planları ile Kayseri şehrinin planlı alanı 213.000 hektara çıkmıştır. Planın projeksiyonunu oluşturan 2025 yılı hedef alınarak hazırlanan planlar ile sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre oluşturulması, şehrin tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin korunması ve ülkenin kalkınma politikası çerçevesinde sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme hedeflerinin sağlanması amaçlanmaktadır (kayseri.bel.tr).



Şekil 4: 1/50.000 Ölçekli Doğukan Planı

Kaynak: [www.dogukanimar.com/kayseri](http://www.dogukanimar.com/kayseri) erişim tarihi:08.03.2015

Bu bağlamda, 1980'lerden başlayarak, günümüze kadar ulaşan dönemde Sivas Caddesi'nin açılması ile birlikte ana yollar boyunca meydana gelen ticaret aksı gelişimi ve yeni gelişim akslarının oluşmasını tetiklemiş ve kent doğu-batı koridoru boyunca lineer bir gelişim sürdürmüştür. Buna karşın, Cumhuriyet Meydanı, Kale ve Hunat Cami çevresi kentin en yoğun ticaret, iş yerlerinin yer aldığı kent merkezi konumundadır. Sahabiye Mahallesi ise içinde belediye tarafından ilk kez yaptırılan ko-

nut örnekleri (kooperatifçilik yolu ile konut üretim modeli) olmak üzere, kent merkezinin etki alanında yer alan önemli bir konut mahallesidir. Bu mahalle günlük ihtiyaçların karşılandığı, kent merkezi ile çok fazla etkileşimin olmadığı ancak, mahallenin çeperinde daha yoğun bir biçimde etkileşimin olduğu bir mahalle kimliğindedir. Mahalle, 1950'li yıllara ait konut yapı stoku ile birlikte hâlen konut olarak kullanılmaya devam etmiş, belirli ada ve parsellerde ise konuttan iş yerine dönüşüm süreci başlamış, yıkılarak yeniden yapımlar yolu ile de plaza ve iş merkezleri inşa edilmiştir.

Bu durum karşısında, Avrupa ve ABD'deki uygulamalarına benzer, bölgenin yenilenme stratejileri uyarınca yeniden işlev verilerek kullanılması, böylece, sürdürülebilirlik gereği konut, ticaret, iş yerleri ile birlikte ortak sosyal, kültürel donatılar ile yeşil alanlardan meydana gelen mekânsal yapının değişiminin planlama yolu ile gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu çalışma, kenti yaşayan bir dinamik olarak değerlendirerek, seçilen alan üzerinden yenileme-yenileşme politika ve stratejilerinin belirlenmesinde kent merkezinin gelecekte alacağı durumla ilintili bir biçimde ele alıp değerlendirecektir. Günümüzde kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgenin tamamının yıkılıp yeniden inşa edilmesi yerine teknik detayları olan plan öncesi ve sonrası çalışmalar ile birlikte değerlendirilerek projelendirme ve uygulama çalışmalarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan, kentsel yenileme ve stratejilerinden hangilerinin (yeniden kullanım, yıkıp yeniden yapma, işlevlendirme, sağlıklaştırma gibi) alan özelinde uygulanacağı ve bunun MİA ile ilişkili olarak bölgeye nasıl bir kimlik kazandıracığı üzerinde durulacaktır. Bu bakımdan Sahabiye örneği MİA'nın içinde bulunmakla beraber nasıl ve ne şekilde yeniden kullanılacağı belli olmayan, içinde bir döneme damgasını vurmuş korunması gereken yapıları ile ele alınması gereken alanların başında gelmektedir. MİA'nın karakterine uygun olarak da özellikle alanın çeperinde konuttan iş yerine dönüşüm süreci başlamış olup, konut karakteri artık yerini iş yeri ve ticari kullanımlara terk etmiştir.

Bu bağlamda, Kayseri büyükşehir belediyesi tarafından alanın büyük bir bölümünün kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiş olması ve mevcut yapıların yerine yüksek emsallerden oluşan ofis blokları ile konut alanlarından oluşan bir düzenlemenin yapılmak istenmesi de tartışılmalıdır.

## **2.2. Sahabiye Mahallesi'nin Araştırmada Seçilme Nedeni:**

Sahabiye tarihçesi, kent içindeki konumu ve mevcut durum itibarı ile çok önemli bir konumda olup, MİA açısından değerlendirilmesi gereken özellik ve yapıdadır.

Mahallenin çeperlerinde ana yollarla sınırlandırılmış bir biçimde yüksek katlı binalarla çevrili olması bölgeye yalıtılmışlık hissi kazandırmaktadır.

Kamusal yapılar çeperlerde yer almakta olup, hâlen koruma altında olan ve farklı işlevlerde kullanılan yapılar topluluğu mahallenin karakteristik özellikleri arasındadır. Alana özgü bir biçimde, modern dönemin karakteristik yapılarının bulunması ve konut özelinde biçim, üslup ve malzeme farklılığı, parsel tipolojileri, plan şemaları, geleneksel yaşam kültürünün varlığı gibi nedenlerden ötürü mimari bakımdan mutlaka ele alınması ve analiz edilmesi gereken bir yapı ve kimlik sunmaktadır.

Bölge özellikle içerdiği genellikle iki ve üç katlı yapı stoku ile 1950, 1960, 1970'li yıllarda inşa edilmiş ve kent belleğinde yer etmiş hafıza mekânları durumundadır. Belediye işçi blokları 1950'li yıllara ait olup, sosyal konut olarak inşa edilen yapıların etrafında yüksek yeni yapılar yapılmaya başlanmış durumdadır. Bu durum, kentsel dokunun bozulmaya başladığının bir işareti olarak kabul edilebilir.



**Şekil 5:** Belediye İşçi Blokları  
Kaynak: Kendi foto arşivim, 2015

Sahabiye Mahallesi mekânsal anlamda kentin diğer yerleşim alanları ile farklı bir morfolojik yapıda ve örüntüde olan bir mahalledir. Özellikle, İstasyon Caddesi'ne bakan yüzde yapıların sıra evler şeklinde olması ve iç kesimlerde de bahçeli konutların bulunması alanın cazibesini arttırmaktadır. Aynı zamanda, merkezde bu denli rantın yüksek olmasına rağmen düşük yoğunluklu konut alanlarının yer alması dikkat çeken diğer bir unsurdur.

Alan sürekli içinden geçilip gidilen bir alan kimliğindedir. Bu durum alanın kolaylıkla yaya olarak gezilmesini kolaylaştırmaktadır. Aynı zamanda tüm ana ulaşım akslarının kesiştiği bir bölge olması da ulaşılabilirlik bakımından önemlidir. Şekilde görüldüğü gibi Sahabiye Mahallesi etrafı ana yollarla sınırlandırılmış olan alt sağ köşedeki bölgedir.



**Şekil 6:** Sahabiye Mahallesi'nin Merkez içindeki konumu  
Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Hava fotoğrafı, 2015

Modern dönemin karakteristik yapılarının bulunması ve konut özelinde biçim, üslup ve malzeme farklılığı, parsel tipolojileri, plan şemaları, geleneksel yaşam kültürünün bu bölgede hâlen sürdürülüyor olması pek çok nedenden ötürü mimari bakımdan mutlaka ele alınması ve analiz edilmesi gereken bir yapı ve kimlik sunmaktadır.

### **2.3. Mahalleye Özgü Başlıca Sorunlar:**

Son yıllarda bölgeye ilişkin yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm yolu ile yıkıp yeniden yapma şeklindeki yenileme baskısı bu yolla soylulaştırma sağlanarak bölgenin yeniden zengin, üst gelir grubuna mensup sınıflar tarafından kullanılacağı yolundaki girişimler ve düzenlemeler alanın sosyal kimliğini değiştirmektedir.

Kentin tek merkezli büyüyen bir kent karakterinde olmasına karşın, bölgede planlamanın dışında gelişen ve piyasa baskısı ile ortaya çıkan konuttan iş yerine dönüşüm sürecinin hızlanmış olması bu kapsamda, plaza, iş merkezi gibi münferit dönüşümlere de rastlanılmaktadır. Binalarda cephe karakterleri korunamamaktadır. Farklı malzemeler kullanılarak cephedeki özgünlük yitirilmekte, bu durum da binaların her birinin kimliğini farklılaştırmaktadır.

Alanda ulaşım açısından sokaklar oldukça dar olup, yaya-araç ayrışması bir türlü gerçekleştirilememiştir. Toplu ulaşımında iç kısımda yer almamaktadır.

Bölgede yaşayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde yeterli sayıda ve büyüklükte sosyal donatı ile yeşil alan mevcut değildir.

Alan araştırması sırasında uygulanması önerilen program ise;

- MİA kimliğine ve sürdürülebilirliğe uygun politika ve stratejiler ortaya konulması,
- Mevcut durumun sosyal, ekonomik ve fiziksel olmak üzere mekânı ilgilendiren tüm yapı taşlarının analizi ve sentezinin yapılması,
- Mimari ve kentsel tasarım bakımından yapı ve açık alanların kamusal olma ölçüsünden hareketle analizi ve değerlendirilmesi,
- Koruma ve yenilemeye dair farklı ve alternatif yaklaşımlar uyarınca projelendirme ve etaplamalarda bulunulmasıdır.

Sorunların çözülmesi ve çözümlerin uygulanabilir olması, mevcut araçların yanı sıra alternatif uygulama araçların geliştirilmesi beklenmektedir. Özellikle bu süreçte sivil toplum kuruluşları, belediyeler ile halkın her düzeyde planlama öncesi, planlama, projelendirme, uygulama ve işletme aşamalarında karar alma ve verme süreçlerine doğrudan katılabilecekleri mekanizmaların geliştirilmesi ve uygulanması zorunludur.

Alana ilişkin her türlü veri tarihsel, fiziksel, ekonomik ve sosyal yönleri ile ele alınarak irdelenmelidir.

### 3. Sahabiye Mahallesi'nin Kentsel ve Mimari Kimliği

#### 3.1. Sahabiye Mahallesi'ne Belediye Tarafından Geliştirilen Proje Yaklaşımı:

Kayseri Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgilere göre, 2012 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre, Sahabiye Mahallesi'nde 5491 kişi yaşarken, Fatih Mahallesi'nde 10629 kişi yaşamaktadır. 2013 yılında nüfus değerlerinde bir azalma meydana gelmiş olup, Sahabiye Mahallesi'nde yaşayan 5411, Fatih Mahallesi'nde ise 10470 olarak belirlenmiştir. Günümüzde ise Sahabiye'deki nüfusun 3000 civarında olduğu öğrenilmiştir.

Sahabiye Mahallesi hakkında kentteki güçlü egemen sınıfların, sermaye sınıflarının hep etkin olmaya çalıştıkları bir bölge olduğu ileri sürülebilir. Ancak, zaman içinde farklı dinamikler yolu ile alan önce zengin, eğitim ve kültür düzeyi yüksek sınıfların oturdukları bir mahalle konumunda iken, Sivas Caddesi'nin açılarak şehrin gelişiminin doğu yönünde olması ve burada oturan zengin sınıfların da bu bölgelere hareket etmelerine yol açmıştır. Bu kesimin terk ettiği alanları ise fakir ve eğitim-kültür düzeyi düşük ancak merkezde oturmayı tercih eden sınıflar almıştır. Bu duruma "konutta süzülme" adı verilmektedir. Konutta süzülme kimi ailelerin, oturdukları konutları türlü nedenlerle bırakıp gitmeleri sonucunda, bu konutların, daha aşağı gelir dilimlerindeki ailelerce paylaşılması ve bu süreç içinde, kentlerde konutların sürekli el değiştirmekte olduğunu varsayan kent bilim kuramıdır.

Ya da gentrification, mutenalaştırma olarak dilimize çevirdiğimiz bu kavramın karşılığı yüksek gelirli ve profesyonel insanların şehrin merke-

zindeki tarihi ve değerli alanlara yerleşmek için yatırım yapmasını ve o alanda yoksul ve az gelirlili insanların doğal olarak şehrin başka yerlerine sürülmesini ya da gelirleriyle orantılı olarak şehrin periferisinde oluşan daha ucuz alanlarda yaşamalarına (ya da aslında yaşamamalarına) imkân tanıyan ve bir bakıma şehrin “temizlenmesini” ifade eden bir kavramdır. “Gentrifikasyon yolu ile şehir merkezinde ortaya çıkan yukarı doğru kayma, şehrin diğer kısımlarında boşluklar yaratarak yerinden çıkarılanların şehirdeki tüm konut fırsatları arasından alternatif konumlar bulmasını sağlar.”(Thorns, 2004, s.174)

Sahabiye Mahallesi’ne ilişkin olarak Eylül 2014 yılında kamuoyu ile paylaşılan Kayseri İli Gayrimenkul Sektörü Değerlendirmeler ve Öngörüler başlıklı raporda “Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturma” başlığı altında gayrimenkul sektöründeki gelişmelere dikkat çekilmiştir. Bu rapor içeriğinde, yeni yaşam alanlarının ortasında kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanlarının, kamu kurum ve kuruluşları ve yerel halk ile yapılan görüşmelere dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz yönde etkileyen alanların varlığı tespit edilmiştir. Bu çöküntü alanlarının; Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısakı, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil mahalleleri olduğu saptanmıştır. Sahabiye ve Fatih mahallesine yönelik olarak, Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm projelerine altlık olmak üzere ön hazırlıklara başlanmış olduğu ve kentsel kurguda bu alanların ticaret merkezi ve ofislerin yer aldığı finans merkezi hâline dönüştürüleceği belirtilmiştir. (GYODER, 2014)

Sahabiye ve Fatih mahallerini kapsayan bölge yakın bir zaman içinde, 16.01.2015 tarihinde alınan Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile Sahabiye Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Bu bölgenin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinde ise yapıların büyük bir kısmının eski ve depreme dayanıksız olması, sokakların dar, yeşil alan, otopark ve sosyal alanların yetersiz olması zamanla oluşan alt yapı sorunları, alandaki metruk yapıların suç işlemeye meyilli kişilere mekânlar hâline gelmesi ve yapılaşma içinde kaybolan tarihi eserler rol oynamıştır.

Tespit ve değerlemeye ilişkin olarak da parsel ve bina özellikleri belirlenecek, binaların tüm ortak alanları hakkındaki bilgiler tespit edilerek, kiracı veya ev sahibine ait kimlik ve adres tespiti yapılacaktır. Arsa değerlemesi yapmak için de bölgenin değer haritası çıkarılarak, her bağım-



sız bölümün değeri tespit edilecektir. Muhatabının Kayseri Büyükşehir Belediyesi olduğu bu projede hak sahiplerinin konutlarına karşılık konut, iş yerlerine karşılık iş yeri verilecektir. Hak sahiplerine projeden ve bulunduğu etaptan yer verilecektir. Belediyenin hak sahiplerini başka bir bölgeye veya mahallelere (rezerv alanlara) gönderme şeklinde bir projesi bulunmamaktadır. Mülk sahiplerine 36 ay boyunca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlemiş olduğu aylık 635TL kira yardımı yapılacaktır. Kiracılara ise, konut kiracısına 2 aylık kira bedeli, iş yeri kiracısına ise 5 aylık kira bedeli kira yardımı yapılacaktır. Belediyece konuya ilişkin hazırlanan çalışma dokümanında, plan tadilatı, imar uygulamaları ve inşaat ruhsatları bu alanda verilmeyecektir. Ancak kentsel dönüşüm tamamlandıktan sonra gayrimenkullerin alım-satımı yapılabilecek, kiraya verilebilecektir. Yeni projeye göre mahallenin karma proje sistemine uygun bir şekilde iş yeri, büro ve konutlardan meydana geleceği, bu işlevlerin sayısının ise hak sahiplerinden gelecek taleplere göre belirleneceği ifade edilmektedir.(Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2015)

Şu aşamada sınırlı sayıda katılımcının yer aldığı bir yarışmanın tamamlanacağı Sahabiye Mahallesi'ne yönelik olarak belediyece bir finansman merkezi kurmak şeklindeki öngörüyü destekleyebilecek herhangi bir bilimsel altlık bulunmamaktadır. Bu nedenle, bölgeyi tamamen yıkıp yenilemek ve bu yenilemeyi finans merkezi olarak işlevlendirmek sığ bir yaklaşım olacaktır. Bunun yerine bütüncül, insanı ve yaşamı odak alan, kimliği ve bu kimliğin unsurlarını (mahallelilik, mekân ve yaşam kültürü) içselleştiren bir yaklaşımın örneği olan bir modelin geliştirilmesi gerekmektedir. Sahabiye Mahallesi'ne yönelik oluşturulacak alternatif model mahalle tabanlı olmak üzere katılımcı, şeffaf, sosyal eşitsizlikleri ekonomik ve sosyal boyutları ile birlikte ele alan ve mekânı koruyarak yenileştiren bir yaklaşımın yansıması şeklindedir.

#### 4. Sonuç

Kuşkusuz 6306 sayılı "Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi" hakkında yasa ile birlikte ülkemizde uygulamaları sürdürülmekte olan kentsel dönüşüm meselesi, salt yıkıp yeniden yapma şeklindeki bir kentsel yenileme programını ve projeyi ortaya koymaktadır. Hâlbuki kentsel ölçekte mekânların korunması, sağlıklılaştırılması ve iyileştirilmesi için

belirlenmesi gereken müdahale yöntem ve stratejileri nazım imar planlarında ifade edilmektedir. Aynı zamanda, bir bölgenin çöküntü bölgesi hâline gelmesi ile birlikte bölgeye yönelik çok ayrıntılı sosyokültürel öncelikli olmak üzere analizler, tespitler yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu analizler ise Sosyal Etki Değerlendirmesi analizi olarak düşünülmelidir. Bu yolla bölgede oturan herkesin ve kentin tümünün aidiyet üzerinden kurdukları ilişki perspektifinde değerlendirilmesi ve kullanıcı profiline saptanması mümkün olabilmektedir.

Ekonomik ekseninde ise bu gibi bölgelerin şehir merkezinde olmalarından ötürü sağladıkları kentsel rantın zaman içinde düşmesini engelleyecek ekonomik önlemlerin neler olabileceği üzerine araştırmalar yapmak yerinde olacaktır.

Mekânsal eksen ise bir sonuç ürün olarak yeniden üretilmek zorundadır. Bu üretim sırasında ve sonrasında yer alacak aktörler, dinamikler ve işleyiş çok önemlidir. Bu bakımdan geliştirilen modelin uygulanarak, bu model üzerinden yeni çıktılar elde edilmesi gerekir.

Bilhassa kentin gelişimine koşut bir biçimde tarihsel kimliğini yansıtan tüm yapıların, açık mekânların korunması sürdürülebilirlik ve kültürel miras açısından bir zorunluluktur. Bu bağlamda, Sahabiye, Kayseri kentinin kimliğini ifade etmektedir. Sahabiye Medresesi, Roma dönemine ait mezar, eski Halk Evi binası, Kız Olgunlaşma Enstitüsü binası, Şehir Tiyatrosu ile Belediyece yaptırılmış olan ilk sosyal konut projesi niteliğindeki Belediye Evleri bunlardan sadece bir kaçıdır. Farklı dönemlere ait bu yapıların ise mimari değer ve kimlik bakımından mahallenin kimliğini yansıttığı söylenebilir. Diğer taraftan, yapılardaki eskimişlik ve yıpranmanın tek çözüm yolu yıkıp yeniden yapmak değildir. Bu bakımdan bölgenin her koşulunun doku ve yapı bazında irdelenerek, uygun stratejiler üretilmesi şarttır. Böylece, merkezi iş alanı sınırları içinde değerlendirilebilecek bölgenin sosyal, ekonomik yapısı ile beraber mekânsal yapı yeniden ele alınıp düzenlenebilecektir.

Sonuçta, mekânsal yapıyı yeniden kimliklendiren kentsel dönüşüm/yenileme şeklindeki programların kentin planı, kentin sakinleri, kentin yönetimleri ile ilişkilendirilerek gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca, kentsel dönüşüm/yenilemenin sosyal ve ekonomik uygulama araçları belirlenerek işlerlik kazandırılmalıdır. Böylece, kentin merkezinin tarihsel süreç içindeki özgün yapıları bir yandan korunurken bir

yandan da modern yapıların bölgede yer alması bir kentsel dönüşüm sorunsal olarak ele alınmalıdır. Kentsel planlama, kentsel tasarım ve mimari tasarım ölçeklerinde ise kararlar getirilerek sürdürülebilir özellikte bir kent merkezi oluşturulmalıdır.

### Kaynakça

Ayten, A. M. (2014). 6360 sayılı Yasa uyarınca Türkiye’de büyükşehir belediyesi yapısı üzerine bir araştırma. *İdealkent Dergisi*, 13, 82-108, Ankara.

Bergen, L. makalesi <http://www.tyb.org.tr/mobi/kentsel-devrim-a-asi-kent-henr-lefebvre-a-davd-harvey-11321yy.htm>, içinde, erişim tarihi:2.3.2015

Boyacı, S. (2013). *Kentleşme üretim ilişkileri ve (mimarlığın hammaddesi olarak) kent mekanının dönüşümü* (ss. 5,6). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimari Tasarım Yüksek Lisans Programı, ödev çalışması, İstanbul.

Çabuk S. (2012). Kayseri’nin Cumhuriyet dönemindeki ilk kent düzenlemesi:1933 Çaylak Planı (ss.70,84). Ankara: METU, JFA.

Demir, K. ve ÇABUK, S. (2013). *Türk dönemi ve Kayseri kenti ve mahalleleri*. Kayseri: Erciyes Üniversitesi Yayınları No:188, s.228

Gyoder, Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Derneği, (2014). Kayseri gayrimenkul sektörü değerlendirme ve öngörüler. İstanbul, s.53

Hovardaoğlu, S. (2014). Kayseri Oelsner –Aru Plan uygulama sürecinde yerel yönetimlerin rolü (1930-1965). *TODAİE Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, sayı:1, cilt:23,4: s.48

[http://www.kayseri.bel.tr/web2/uploads/eDergiler/kayseri\\_imar/files/assets/basic-html/page75.html](http://www.kayseri.bel.tr/web2/uploads/eDergiler/kayseri_imar/files/assets/basic-html/page75.html), s:74, erişim tarihi:12.02.2015

Kayseri Büyükşehir Belediyesi, (2015). *Sorularla Sahabiye el kitapçığı*. Kayseri.

Kocatürk, F. (2009). Kayserinin kentsel gelişim süreci. *Tol Dergisi*, 49-56. Kayseri: Kayseri Mimarlar Odası Şubesi Yayını

Kocatürk, F.(2012). Sivas Caddesi. *Kayserinin yirminci yüzyılı* (s.173) içinde. Kayseri: Abdullah Gül Üniversitesi Yayınları, 1.Baskı.

Mağşid, M. ve Memlük, Y. (2013). Ekoloji ve çevre açısından kompakt kent kavramı ve uygulama örnekleri. *Anadolu Doğa Bilimleri Dergisi*, 4(2), 37-50, Ankara.

Onur, B. (2011). *Kayseri’de 1950-1980 yılları arasında modern yapı üretme geleneğinin kuruluşu* (ss. 52-56). Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü yayımlanmamış yüksek lisans tezi.

Schmid, C. (2014). Henri Lefebvre, kent hakkı ve yeni metropol ana akımı. *Kâr İçin Değil Halk İçin* içinde. İstanbul: Sel Yayıncılık

Sönmez, F. (2012). Kayseri kentinde fiziksel çevrenin değişimi. *Sigma Dergisi*, Y.T.Ü. yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul, s.45.

Thorns, D. (2004). *Kentlerin dönüşümü*, İstanbul: Soyak Yayınları.

Tosun, KARAKURT E., (2013). Sürdürülebilir kentsel gelişim sürecinde kompakt kent. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, cilt:15, sayı:1, s. 112, İzmir

# Tasfiye/Taşınmaya Dayalı Kentsel Dönüşüm Uygulamasının Yarattığı Etkiler Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma: İzmir Kadifekale Örneği

\*

Engin Önen<sup>1</sup>

## Özet

Son dönemlerde sosyal bilimlerin yoğun olarak ilgilendiği araştırma konularından birini kentsel dönüşüm ile ilgili sorunlar oluşturmaktadır. Özellikle büyük kentlerde çeşitli gerekçelerle (konut ihtiyacı, eskime, doğal afetler vb.) gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleri sosyal boyutu ile ilgili çeşitli tartışmalara neden olmaktadır. Bu tartışmalarda kentsel dönüşüm projelerinin yarattığı çeşitli sosyal etkiler üzerinde yoğunlaşılmaktadır. Özellikle yerinden etme ve yeni mekân yaratma suretiyle çeşitli sosyal grupların hayatında avantaj veya dezavantajlara neden olma gibi sonuçlar, kentsel dönüşümün sosyal boyutları olarak ele alınmaktadır. İzmir'deki en kapsamlı tasfiye ve taşınmayı içeren kentsel dönüşüm projesinin muhatabı olan kesimlere yönelik gerçekleştirdiğimiz alan araştırmasının sonuçlarının bir kısmı bu makalede ele alınmaya çalışılacaktır. Heyelan gerekçesi ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen Kadifekale'nin çeşitli mahallelerinde tasfiyeden önce gerçekleştirilen nicel ve nitel görüşmelerden elde edilen sonuçların, kentsel dönüşüm sürecine tanıklık etme ve sosyal etkilerini izleme bakımından önem taşıyacağı düşünülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** kentsel dönüşüm, kentsel dönüşümün sosyal sonuçları, kentsel eşitsizlikler, kentsel ayrışma.

---

<sup>1</sup> Yrd. Doç. Dr., Ege Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü (enginonen1@gmail.com)

# A Sociological Research on Effects Created By Urban Clearance/Removal Based Approach To Urban Transformation: The Case of İzmir Kadifekale

\*

Engin Önen

## Abstract

Problems regarding urban transformation constitute one of the research subjects, which have recently attracted a great deal of interest in social sciences. Urban transformation projects that come to the fore especially in the big cities for a variety of reasons (need for housing, wear, natural disasters etc.) lead to varied debates regarding their social dimension. These debates focus on various social effects created by urban transformation projects. The results such as having positive or negative effects in the lives of various social groups -specifically through displacement and creating new residences- are considered the social dimensions of urban transformation. For this reason, some of the results of the fieldwork we conducted, directed at those who are on the receiving end of the urban transformation project that includes the most extensive clearance and removal in İzmir, will be discussed in this article. It is thought that the results obtained from the quantitative and qualitative interviews conducted before removal in various neighborhoods of Kadifekale, which was declared a "Disaster-Prone Area" due to danger of landslide, are important in terms of witnessing the urban transformation process and its social effects.

**Keywords:** urban transformation, social results of urban transformation, urban inequalities, urban segregation.

## Araştırma Alanı ve Yöntemi Üzerine

Bu araştırma, Bakanlar Kurulu tarafından “Afete Maruz Bölge” ilan edilen ve 2006 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırma ile tasfiye kararı alınan Kadifekale Kentsel Dönüşüm projesinin, sosyal sonuçlarını izlemek için gerçekleştirilmiştir. Kadifekale semti, mekânsal olarak İzmir’in merkezinde bulunmakla birlikte, sosyal açıdan kenar semt özelliği taşıyan bir bölgedir. Nüfusun ağırlıklı bölümünü Mardin’den, geriye kalanların önemli kısmını ise Konya ve Erzurum’dan göçenler oluşturmaktadır. Tek ya da iki katlı binaların ağırlıkta olması ve İzmir’in merkezine oldukça yakın konumda yer alması tipik özellikleri arasındadır. Fiziki ve sosyal konumunu dikkate aldığımızda burası, âdetta “merkezdeki kenar” konumundadır.

Tasfiye edilen konutlara karşılık proje kapsamında taşınmak üzere önerilen Uzundere semti, görece olarak şehrin dış bölgesinde yer almakta olup, bu amaçla inşa edilen TOKİ konutları ise çok katlı yapılardır. Bu iki mekânsal özellik değişimi, başlı başına sosyal ilişkilerin ve gündelik yaşamın değişmesine yol açabilecek niteliktedir.

Bu bildiriye, bölgede 2010 yılında heyelan gerekçesine dayanarak gerçekleştirilen tasfiye/taşınmaya dayanan kentsel dönüşüm uygulaması öncesi (2008 yılında), taşınmaya konu olanlarla gerçekleştirdiğimiz alan çalışmasının bazı verileri değerlendirilmeye çalışılacaktır.

Kadifekale’de tasfiye bölgesi ilan edilen alandaki haneler, araştırma evreni olarak belirlenmiş ve belli bir örneklem seçmek yerine bu alanda yer alan haneler taranmaya çalışılmıştır. Yıkıma konu olan konut sayısı 1968 olmakla birlikte, araştırma sırasında 847 kişiyle önceden hazırlanmış bir görüşme cetveli aracılığıyla yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca muhtarlar, kanaat önderleri, dernek yöneticileri, semtin eski sakinleri ve emlakçılarla özel görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla konuyla ilgili olarak hem nitel hem de nicel veriler elde edilmiştir. Görüşmeler sırasında mekân algısı, mekân tercihleri, taşınmaya yönelik tepki ve kaygıların yanı sıra bu dönüşümün gündelik yaşam, sosyal ilişkiler, iş yaşamına etkileri gibi temalar üzerinde odaklanılmıştır.

## **Görüşülen Kişilerin Sosyo Demografik Özellikleri**

Bu araştırmada görüşülen kişilerin sosyo-demografik özellikleri, araştırma alanını betimlemenin yanı sıra araştırmanın temel problemleri açısından birer bağımsız değişken özelliği taşıması bakımından da önem taşımaktadır. Bundan dolayı bu bölümde doğum yeri, eğitim düzeyi ve mesleki özelliklere değinilecektir.

İzmir’de fiziki olarak merkezî ama sosyal açıdan kenar özelliği taşıyan Kadifekale semti, göçlerle şekillenmiş bir yerleşim yeridir. Farklı dönemlerde ama özellikle 1960’lı yıllarda yoğun göç alan Kadifekale, bugünkü yapısına yol açan göçleri ise ağırlıklı olarak 1970’li yıllarda alıyor. Daha önceleri Erzurumlular, Konyalılar ve Tokatluların yoğun olarak yöneldiği semt, 1970’li yıllarda Mardinlilerin yoğun göçüne sahne oluyor. Bu dönemden itibaren eski sakinlerin semti boşaltması ve Mardinlilerin ağırlık kazanması eğilimi ortaya çıkmıştır. Böylece etnik ve bölgesel köken olarak daha homojen bir semt olmaya başlayan Kadifekale, bu özelliği ile yerel kamuoyunda “Küçük Mardin” olarak da anılmaya başlanmıştır.

Bugün Kadifekale’nin hâlen etnik gerilimle de beslenen algılar sonucunda “Küçük Mardin” ve “Kurtarılmış Bölge” gibi sıfatlarla anılmasının, birbiriyle bağlantılı iki boyutu bulunmaktadır. Birincisi boyutu, bu tanımların içeriden, diğeri ise dışarıdan algılanması ile ilgilidir. İçeriden algılamalar, ileriki bölümlerde de değinileceği gibi, pozitif anlamlarla yüklüdür. Tanıdık, aşına insanlar, yabancılık çekmeme ve geleneksel dayanışma gibi tanımlamalara yol açmaktadır. Buna karşılık dışarıdan algılamalarda Kadifekale, daha ziyade negatif anlamlar yüklenmek kaydıyla, Kürtlerin, midyecilerin, suç örgütlerinin ve çarpık kentleşmenin semtidir. “Varoş” ya da “get-to” denince, İzmir’de ilk akla gelecek kadar popüler bir semttir.

Kadifekale semtinde yaşayanların büyük bölümünün eğitim düzeyinin düşük olduğu bu araştırmanın verilerinden de anlaşılmaktadır. Görüşülen kişilerin %35 diplomasız iken, %52’si ilkokul mezunudur. Lise mezunları %5 düzeyinde kalırken, yüksekokul mezunları oranı ise sadece %1,4 oranındadır. Kadınlarda eğitim düzeyinin daha düşük olması, bu dağılımı doğrudan etkilemektedir.

Mesleki dağılım bakımından da Kadifekale tipik bir kenar semt özelliği taşır. Yerel kamuoyunda midyecilerin semti olarak tanınan bu bölgede enformel işlerle meşgul olanların oranı bir hayli fazladır. Seyyar satıcılık, mid-



yecilik, pazarcılık, gündelik veya geçici işlerle uğraşanlar belli bir ağırlığa sahiptir. Ayrıca Çankaya ve Basmane gibi yakın semtlerde tekstil sektöründe çalışan, genç kızların varlığı da dikkat çekmektedir.



*Fotoğraf 1: Evinin önünde midye temizleyen bir kadın.*

Doğum yeri değişkeni, araştırmanın konusu bakımından önemli bir değişkendir. Uzun süredir göçle oluşan gecekondu semtlerinde, doğum yerine göre sürdürülen geleneksel dayanışmanın çeşitli sosyal, ekonomik ve hatta psikolojik işlevlere sahip olduğuna ilişkin kapsamlı bir literatür bulunmaktadır (Bkz. Erder, 2002; Ayata ve Ayata, 1996; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005 vb.). Bu temelde sürdürülen dayanışmanın iş, konut edinmenin yanı sıra eğitim ve sağlık sorunlarının çözümü için yoğun bir şekilde kullanıldığı ve hatta yeniden üretildiği bilinmektedir. Göçle gelinen yerin fiziki ve kültürel mesafesi arttıkça bu türden dayanışma ilişkilerinin üretilme düzeyinin de arttığı ileri sürülebilir.

Hatta sosyal ve kültürel açıdan giderek parçalanmış kentlerde, kent içi grupların dayanışmanın ötesinde kapanma eğilimleri de ortaya çıkabilmektedir. Bu çerçevede gecekondu yerine giderek varoş ve getto kavramlarının tercih edilmesi bu süreçle doğrudan ilgilidir. Erder, göç eden bazı gruplar için dayanışmacı ilişkilerin sorun çözücü nitelik taşıdığını ama buna karşılık, kimi zaman, kentle ilgili talepleri dile getirmede çatışmacı biçimlere de bürünebildiğine dikkat çekmektedir (Erder, 2002, s. 43). Özellikle belirli bir semtte izole hâlde bulunan grubun muhtemelen

konut ve emek piyasasından yeterince yararlanamadığı varsayımını kabul eden Balkrishnan, benzer etnik ve dinsel köklerdeki gruplara yakın mesafede yaşamının grup içi entegrasyon düzeyini artırmasına karşılık, grup dışı bütünleşme düzeyini düşürdüğüne dikkat çekmektedir. (Balakrishnan, 2005, s. 3'den aktaran Çetin, 2012, s. 114)

Kadifekale semtinin doğum yeri ve etnik köken bakımından homojen bir yapı göstermesi, burada yaşayanlar için sosyal ve kültürel açıdan oldukça korunaklı bir ortam sağlamaktadır. Araştırmamız sırasında gördüğümüz kişilerin %72'sini Mardin doğumlular oluştururken, %14'ünü İzmir doğumlular (daha genç nüfus, yani anne baba kökeni İzmir olmayan) ve geriye kalan yaklaşık %14'lük bölümünü ise Erzurum, Konya ve diğer illerde doğanlar oluşturmaktadır.

### **Mekânın Sosyal Karakteri ve Sosyal Kimliğin Bir Parçası Olarak Mekân/Semt Bağlılığı**

Kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarında öne çıkan mekân olgusu ve mekân algısı, yaşanan mekânın sosyal karakteri ile birlikte ele alınmaktadır. Bir mekân olarak semtin fiziksel, sosyal ve kültürel özellikleri, hane- de yaşayan insan sayısı, konutların büyüklüğü ve katsayısı gibi özellikler, mekân algısında ve mekânın sağladığı tatminde önemli rol oynarlar.

Mekânın sosyal karakterini izleyebildiğimiz alanlar arasında sosyal kimliğin kazanılması, yaşam tarzı ve eşitsizlikler gibi çeşitli görünüm- ler bulunmaktadır. Sosyal bilimlerde mekânın sosyal karakteri analiz edil-irken genellikle, insan ile mekân birbirini şekillendiren varlıklar olarak ele alınmaktadır. Yani mekân ve insan karşılıklı olarak bağımlı ve bağımsız değişkenler konumundadır. Bu anlamda Harvey'in de ifade ettiği gibi, kente, içinde toplumsal süreç ile mekânsal biçimin sürekli etkileşim hâlin- de olduğu karmaşık ve dinamik bir süreç olarak bakmak doğru olacaktır (Harvey'den aktaran Alptekin, 2013, s.14). Sosyal süreçler içerisinde sosyal bir ürün olarak üretilen mekân, sürekli olarak dönüşür ve yeniden üretilir. Bu dönüşüm sürecinde mekân, aynı zamanda yeni biçimler almak suretiy- le insanlar ve sosyal yaşam üzerinde çeşitli etkilerde bulunur.

Mekânın sosyal karakterinin izlenebileceği en önemli alanlardan biri, kimlikle ilgili olanıdır. İnsanlar kullandıkları mekânla kurdukları bağ çerçevesinde, aidiyet duygusu geliştirirler. Çoğu zaman kendini tanım-

larken, bir yere ait olduklarını ifade ederek bunu yaparlar. İzmirli, Mardinli, Kadifekaleli veya Sulukule gibi. Yani hâlen yaşanan veya daha önce yaşanılmış olan yer, kişilerin kimliğinin bir parçası hâline gelir.

Sosyal bilimcilerin “yer kimliği” olarak da tanımladıkları şey, mekânla kurulan ilişki ve ona yönelik algı biçimleri çerçevesinde şekillenmektedir. Bilgin, yer kimliği kavramının, insanın mekânsal yaşam çevresinin (ev, sokak, mahalle, köy, kent vs.) ayırt edici özelliklerini ifade ettiğini hatırlatmaktadır. “Kuşkusuz bu özellikler, belirli bir yerin objektif özelliklerinden ziyade, bireyler tarafından algılanan nitelikleriyle ilgilidir. Bu anlamda bir yerin kimliği, yere bireyler tarafından atfedilen ve o yeri diğerlerinden ayırt eden özellikler ve anlamlar bütünüdür.” (Bilgin, 2005, s. 265)

Tabii ki, yer kimliği ya da o mekânın ayırt edici özellikleri fiziki niteliklerle (manzara, hava, yakın-uzak gibi) ilişkili olabildiği gibi, orada yaşayanların oluşturduğu sosyal ve kültürel ortamla da doğrudan ilişkilidir. Örneğin Benjamin, “bir mekânda yaşamak, orada izler bırakmaktır” (Benjamin, 1995, s. 87’den aktaran Çetin, 2012, s. 79) derken, bir mekânda yaşayanların kendi sosyal ve kültürel özelliklerini, o mekâna yansıttıklarını hatırlatır. Bir sokak, mahalle, semt veya köy ya da kent üzerinde yaşayan topluluğun kimliği üzerinde etkide bulunduğu için, kimlik bu anlamda, mekânın bir uzantısına da dönüşür.

Bir mekânı sahiplenme, insanın antropolojik olarak bir “yer kimliğine” ya da “burası”na ihtiyacı olmasının ürünüdür. Burası başka bir yere karşıt olarak vardır ve ondan farklıdır (Bilgin, 2005, s. 266). Bundan hareketle mekânın sosyal karakterinde önemli bir gösterge olan yer kimliği (yani mekânın kimlik kazanımı), o mekânda yaşayanların aidiyet kurmaları dışında, bu mekânın dışındakilerinin de, mekân ile orada yaşayan sosyal grup arasında belirli bir özdeşlik kurmaları durumunda daha da anlam kazanır.

Bu çerçevede bir mekâna ilişkin içeriden ve dışarıdan atfedilen özelliklerin bir kısmı aynı olabildiği gibi bir kısmı da değişebilmektedir. Örneğin araştırma konumuz olan Kadifekale semti, tarihî ve fiziki özellikleri bakımından içeriden ve dışarıdan benzer şekilde tanımlanmaktadır. Manzarası güzel, havadar, tarihî olarak İzmir’in kurulduğu yer vb. Buna karşılık Kadifekale denince orada yaşayanların sosyal formasyonları hakkında da içeriden ve dışarıdan bazı tanımlamalar yapılmakta ama

bunlar arasında önemli farklar da ortaya çıkabilmektedir. Burada yaşayanlar için, Kadifekale'deki sosyal ortama ilişkin iyi komşuluk, tanıdıklarla bir arada olma vb. tanımlamalar öne çıkarken, dışarıdan yapılan tanımlarda, daha ziyade "Kürtlerin bölgesi", "kurtarılmış bölge", "suç yatağı" gibi nitelermeler öne çıkmaktadır. Aynı şekilde örneğin "Küçük Mardin" tarifi, içeriden bakışta pozitif ama dışarıdan kullanımında negatif bir tarif olarak karşımıza çıkmaktadır. Tasfiyeye konu olan Kadifekale'de görüştüğümüz kişilerin, semt düzeyinde buraya bağlılıklarını ifade ediş tarzlarında öne çıkan temalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 1:** Kadifekale'ye İlişkin Beğenilen ve Avantaj Olarak Görülen Özellikler

Beyanlar Türü	Beyan Sayısı
Merkezî konum, ulaşım kolay, her yere yakın vb.	316
Komşuluk ve insan ilişkileri iyi	198
Akrabalar ve çocuklar burada	166
Havadar bir yer, havası güzel	160
Yıllardır burada yaşamak, alışkanlık	150
Manzarası güzel	98
Ucuz bir semt, masraf az	88
Memleketimizi/Mardin'i andırdığı için	66
Eskiden güzeldi, artık sevicecek bir tarafı yok	65
Midye yapımına uygun bir yer	64
Burada doğup, büyüdüğüm için	49
Müstakil evler nedeniyle	42
Ev fiyatları ve kira ucuz	42
Doğulular, Hemşeriler, Kürtler burada	36
Huzur, güven ve dayanışma var	22
Bu semtte özgür olduğumuz için	18
Burası artık memleketimiz	17

Yukarıdaki beyanlara baktığımızda, Kadifekale'nin benimsenmesinde ve buraya bağlanmada öne çıkan gerekçelerin bir kısmının, gündelik yaşamın pratik kolaylıklarıyla ilgili olduğu anlaşılıyor. Semtin şehir merkezine ve iş yerlerine yakın oluşu bunda önemli bir faktör olarak görünmektedir. Bu, aynı zamanda, zaman ve para maliyeti açısından avantaj sağlamaktadır. Diğer öne çıkan gerekçeler arasında buradaki sosyal ilişkiler ve bağlar öne çıkmaktadır. Ağırlıklı olarak yoksulların yaşadığı bir semt ol-

duğu düşünülürken, Kadifekale'nin ev, kira, ulaşım olanakları bakımından avantajlı bir semt olması önemli bir tercih sebebi olarak görülmektedir. Öte yandan en az onun kadar önemli bir gerekçe de geleneksel dayanışmaya elverişli bir ortama sahip olmasıdır. Bu gözlemleri dikkate aldığımızda, mekâna bağlılığın kişisel deneyim kadar, kültürel paylaşımlardan da kaynaklandığını söyleyebiliriz. Kullanılan ifadelerden de anlaşılacağı üzere, kent yoksulları olarak Kadifekale'de yaşayanların kendi aralarında oluşturdukları yerel dayanışma ağları, onlar için, ekonomik, sosyal ve aynı zamanda psikolojik işlevler üstlenmektedir.

Her ne kadar Kadifekale daha önce de ifade edildiği gibi doğum yeri ve etnik köken açısından görece olarak homojen bir semt olmakla birlikte, az sayıda da olsa, farklı sosyo-demografik özelliklere ve anlayışa sahip insanları da barındırmaktadır. Nitekim çok yoğun rastlanmamakla birlikte, "burası eskiden güzeldi, artık sevillecek/beğenilecek bir tarafı yok" diyenler de bulunmaktadır. Bu yanıtı verenlerin, semtleri ile bağlarının diğerleri gibi güçlü olmadığı ortadadır ve bunda etnik gerginliklerden de beslenen kültürel farklar önemli rol oynadığı yaptığımız görüşmelerden de anlaşılmaktadır.

Bir semt, sahip olduğu bazı özellikler bakımından, orada yaşayanlara bazı ekonomik ve sosyal avantajlar sağlayabildiği gibi, kentsel dönüşümle yaşanacak bir semt değişimi aynı açılardan dezavantajlarla yüklü maliyet getirebilir.

Örneğin Kosova Mahallesi Muhtarı bu kaygıyı şöyle özetliyor: "*Şu anda buranın köyden farkı yok... Yardımlaşma var...Buradan Konak'a iniyor, Çankaya'ya iniyor, Kemeraltı'na gidiyor. Çoğunluk son dönemde tekstille uğraşılıyor. Çankaya'ya yol parası yok, masraf yok. Ama Uzundere'ye gidince ne yapacak? İşe nasıl gidecekler?"*

İmariye Mahalle Muhtarı uzun süredir burada şekillenen kültüre dikkat çekiyor. İnsanların yabancılık çekmedikleri ve geleneksel ilişkilerini sürdürmek suretiyle dayanışma içinde yaşadıklarını şu sözlerle anlatıyor: "*Sanki kendi köyünde, akrabası, misafiri gelir. Alıştığı yer, çevresidir. Buradaki vatandaşımızın buradan ayrılışı memleketten göç etmeleri kadar zorlaşır."*

İzmir'in, hatta bölgenin midyecilik merkezi Kadifekale'dir. Bir başka anlamda midyecilik, âdeta hemşerilik temelli tekelleşmiş bir iş türüdür. Midye çıkarma, işleme ve pişirmenin yanı sıra pazarlama için bu semt oldukça avantajlı özelliklere sahiptir. Bu anlamda geçimini midyecilikle

sağlayan biri, taşınma konusunda görüşlerini şu ifadelerle dile getirmektedir: “Biz buradan memnunduk, yerimiz bize göre güzeldi. Biz midye yapıyoruz. Komşularla sorunumuz yok... Burada birbirimizi tanıyoruz. Oraya gidersek kavga olur... Uzundere’den Konak’a nasıl gidip geleceğiz?”

Semt olarak mekâna bağlılık düzeyinde, söz konusu ekonomik ve sosyal avantajların yanı sıra o semtte kalma süresi de etkili olabilir. Kadifekale’de görüştüğümüz kişilerin durumuna bu açıdan baktığımızda, yarısından fazlasının yirmi yılı aşkın süredir burada ikamet ettiği anlaşılmaktadır. Hatta %35’ine aşkın bir kısmı yirmi beş yılı aşkın süredir burada yaşadığını beyan etmiştir. Hem görüşmelerimizin hem de daha önce yapılan araştırmaların (Çetin, 2012) doğruladığı gibi, Kadifekale’ye Mardinli akımı yetmişli yıllarda başlamış ve bugüne kadar devam etmiştir. Üstelik Kadifekale’ye göç yoluyla gelenlerin sadece %10’u önce başka semte daha sonra Kadifekale’ye yerleşirken, %78’i İzmir’de doğrudan bu semte yerleşmiştir. Bu veriler iki önemli sonuca işaret etmektedir. Göç ederken hemşerilik ve akrabalık bağıyla yer tercihi yapılma oranı diğer semtlere göre daha yüksek gözükmektedir. Çünkü Kadifekale, İzmir’de Mardinlilerin merkezi (Küçük Mardin) olarak ün yapmıştır. Öte yandan ilk varış noktası burası olduğu hâlde, buradan sağlanan doyum ve sosyal bağlar, bu semtten başka semte geçişi de belli ölçüde zorlaştırmaktadır.

Bir başka mahalle muhtarı Davut Tekin, Mardinlilerin burayı tercih etme nedenlerini ve buradan kopmak istememelerini şu gerekçelere dayandırıyor. “...bizim insanlarımız kendi çevresinde, tanıdığından kopmak istemiyor. Geldiği yerden zaten bir sefer göç etmiş, bu zor bir süreç zaten, doğduğu topraklardan kalkıp başka bir yere geliyorlar. Yani yaşayacağı sıla özlemi, gariplik, gurbetlik duygularını burada yaşayan çevresiyle telafi etmeye çalışıyorlar. Onun için buradan kopmak istemiyor... Bizim Güney Doğu ve Doğu Anadolu’dan gelenlerin ezici çoğunluğunun ilk uğrak yeri Kadifekale bölgesidir.”

## **Konut ve Hane Halkı Özelliklerinin Dağılımı ve Önemi**

Mekânla kurulan ilişkide semtin yanı sıra konutun taşıdığı özellikler de önemlidir. Çünkü kentsel dönüşüm nedeniyle önemli mekân değişikliğinden birini semt, diğerini konut oluşturmaktadır.

Geleneksel olarak gecekondulu veya kenar semtlerde yaygın olan konut tipi, genellikle tek veya iki katlı bağımsız evler niteliğini taşımaktadır.

Ancak bir süredir gerek imar afları neticesinde, gerekse imar affı beklentisi ile imarsız ve kaçak olarak, gecekondularda da katsayısı üçe, dörde çıkabilmektedir.

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen araştırma bölgemizde, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Yeni Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan envanter çalışmasında konutlar ve katsayıları hakkında elde edilen bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Tablo 2: Afet Bölgesi Bina Envanteri**

Konutun katsayısı	Konut sayısı
1 katlı	822
2 katlı	774
3 katlı	325
4 katlı	41
5 katlı	5
6 katlı	1
<b>Toplam</b>	<b>1968</b>

Kentsel dönüşüme konu olan alandaki konut stokunun katsayısı bakımından dağılımına baktığımızda, tek katlı ve iki katlı konutların toplamının, genel toplam içerisindeki ağırlığı yüzde sekseni aşmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi açısından katsayılarının iki açıdan tartışmaya konu olduğuna tanık olmaktadır. Birincisi, hukuki boyuttur. Yani, katların bir kısmının kaçak olması ve dolayısıyla kamulaştırma sırasında, değerlerinin dikkate alınmaması sorunudur. Bu durum ciddi anlaşmazlıklara/uzlaşmazlıklara neden olmaktadır. Katsayısının az veya çok oluşu, yaşam tarzını ve komşuluk ilişkilerini de doğrudan etkileyen bir değişkendir. Tek ya da iki katlı evler, diğer gecekondular bölgelerinde olduğu gibi, bu semtte de belli alışkanlıkların sürdürülmesine olanak sağlamaktadır.

### **Tasfiyeye Dayalı Kentsel Dönüşüm Örneği Olarak Kadifekale**

Kentsel dönüşüm kavramı, içerdiği anlam bakımından oldukça esnek bir kavramdır. Ayrıca değişik boyutları içermesi ile de interdisipliner bir konudur. Bu durum, bir yandan kentsel dönüşüm kavramı konusunda

bazı kargaşalara yol açarken, diğer taraftan da farklı yaklaşımlar çerçevesinde ele alınmasına neden olmaktadır.

Çok sayıda tanım içinde yaygın kullanıma birkaç örnek verelim. “Kentsel dönüşüm; kentin fiziksel mekanını, sosyal dokuyu da yeniden düzenleyecek şekilde zamanın ihtiyaçlarına uygun bir biçimde yeniden ele almak, restore etmek, dönüştürmek veya tümüyle yeniden inşa etmektir.” (Alptekin, 2013-14, s. 36) Bir başka tanım Turok tarafından şöyle ifade edilmektedir: “Kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal, mekânsal ve çevresel dinamikleri ile bir bütün olup, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem”dir (Turok, 2010, s. 25).

Bu ve benzeri tanımlarda kentsel dönüşüm uygulaması/projeleri, genellikle zamanın ihtiyaçları ve sorun çözmeye yönelik yönüyle ele alınmaktadır. Böylesine tanımlar, sorun çözücü ve zamanın ihtiyaçları temelinde meşrulaştırıcı bir rol oynamakla birlikte, kentsel dönüşümün farklı boyut ve dinamiklerini ihmal etmemize de yol açabilir. Çünkü uygulamanın gerekçe ve biçimleri ve buna bağlı sonuçları, farklılıklar gösterebilir.

Tekeli, kentin değişik bölgelerinde gözlemlediğimiz birbirinden ayrı görünen dönüşüm sorunlarının aslında genel bir dönüşüm problemlerinin farklı görüntüleri olarak kabul edilebileceği görüşünü dile getirmektedir (Tekeli, 2011, s. 271). Kentin, bir dönüşüm mekânı olduğunu, dolayısıyla sürekli olarak bir değişim ve dönüşüm baskısı altında bulunduğunu hatırlattıktan sonra Tekeli, bu dönüşümün belli başlı gerekçelerini şöyle sıralamaktadır: 1- Nüfusun sürekli artışı kentin dönüşüm nedenlerinden biri, 2-Kentin ekonomik gelişmesi ve dünyaya eklenme biçiminin değişmesi ilk akla gelen nedenleridir. Buna karşılık, yapıların eskimesi ve performanslarının düşmesi, yangın, deprem, su baskını gibi felaketler de kentsel dönüşüme neden olabilir (Tekeli, 2011, s. 275).

Ayrıca kentsel dönüşümü gerçekleştiren iradenin niteliğine göre farklılıklar olabilir. Günümüzde yaygın ve tartışma konusu olan biçimi, belediye veya bakanlık aracılığıyla gecekondü bölgelerinin daha prestijli konut alanına dönüştürülmesidir. Bu çerçevede eskilerin yıkılıp yerine yenilerin yapılması, kentsel yenilemedir ve kamu tarafında olduğu gibi özel sektör tarafından da gerçekleştirilebilmektedir.



Neo-liberal politikalar ekseninde gündeme getirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ise, genellikle bazı gecekondu veya şehrin merkezindeki çöküntü alanlarının rant değerinin artışı ile gerçekleşen uygulamalardır. Bu uygulamalarda öne çıkan tartışma konuları ve anlaşmazlıklar genellikle, elde edilecek rantın paylaşımı ve insanların yerinden edilmeleri konularında odaklanmaktadır.

Diğer bir kentsel dönüşüm gerekçesi ise, inşaat ve zemin bakımından riskli bir bölgedeki alanlardır. Bizim araştırma konusu yaptığımız Kadifekale uygulaması da bu gerekçeye, yani heyelan bölgesi ve riskli alan gibi jeolojik bir gerekçeye dayandığı için belli ölçüde diğerlerinden bazı farklılıklar taşımaktadır. Kolayca tahmin edilebileceği gibi, riskli zemin gibi bir gerekçeye dayandığında, oradaki dönüşümün yerinde gerçekleşmesi mümkün değildir. Bu türden bir uygulama, yenileme değil, tasfiye olacaktır.

Kadifekale'deki tasfiyeye dayalı proje, yerinde dönüştürmek ve rant yaratmak gibi boyutlardan muaf gözükmese de, yine de bu yönde bazı sonuçları da olmuştur. Yıkıma konu olan binaların değer tespiti ve taşınacakları konutlara sahip olmak için sahip oldukları gelir düzeyleri vb. bu işin ekonomik boyutunu oluşturmaktadır. Ayrıca çok sayıda ailenin semt ve bina (tek katlı-çok katlı) değiştirmesi bakımından sosyal sonuçları bulunmaktadır: Çünkü her mekân değişikliği sosyal hayatın da şu veya bu ölçüde değişmesi demektir.

Başta mekân değişikliği ve yeni konut edinmedeki güçlükler gibi iki temel gerekçe olmak üzere, Kadifekale'deki tasfiye uygulamasının çeşitli ekonomik, sosyal ve hatta siyasal sonuçları olmuştur. Bu uygulamanın temel aktörleri olan yerel halk ve belediye cephesinden bu konudaki değerlendirmelere kısaca değinerek süreci daha iyi anlayabiliriz.

## **Tasfiye ve Yerinden Edilmeye Karşı Direnç**

Kadifekale'deki kentsel dönüşüm projesi, her ne kadar "Afete Maruz Bölge" ilanı gibi jeolojik bir gerekçeye dayansa da, bölge halkı açısından bu gerekçe inandırıcı bulunmamaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından bölgede kurulan ofis tarafından yerel halk çeşitli açılardan bilgilendirilmiştir. Özellikle heyelan tehlikesi, bölgede rant amaçlı bir proje yapılmayacağı ve tasfiye edilen bölgenin rekreasyon alanına dö-

nüştürüleceği üzerinde durulmuş ve taşınması önerilen Uzundere TOKİ konutları hakkında bilgiler sunulmuştur. Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan broşürde projenin temel amaçları şu üç maddede açıklanmaktadır:

“1-Afet tehdidi altında yaşayan vatandaşların can güvenliği sağlanmış olacaktır.

2- Afet bölgesinde yaşayan vatandaşlar modern şehir yaşamının gerektirdiği şartlara kavuşacaktır.

3-Afet bölgesinde büyümek zorunda kalan çocuklar, spor ve oyun alanlarına kavuşarak sağlıklı bir ortamda büyümeleri sağlanacaktır.”

Tabii ki bu projeden beklenen kamu yararı olarak aynı broşürde, Kadifekale'nin tarihî dokusunun ortaya çıkarılacağı bilgisine de yer verilmektedir.



*İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin bir afiş çalışması*

Bu bilgilendirme çalışmaları ve yapılan çeşitli toplantılara karşın, tasfiye sonrası bölgenin ne olacağına ilişkin sorumuza verilen yanıtlar içinde “rekreasyon alanı veya yeşil alan” yanıtı, görelî olarak düşük kalmış-

tır. Bunda sorularımıza yanıt veren bazı ev kadınlarının konuyla ilgili bilgi sahibi olmamaları da etkili olabilir. Ancak diğer yanıtların dağılımı, bir güven sorununa işaret etmektedir. Tasfiye edilen bölgeye lüks villalar yapılacağını, yeni konut alanına dönüştürüleceğini, turistik tesisler yapılacağını ve hatta yabancılara satılacağını söyleyenler de az değildi.

Yine bölgenin heyelan bölgesi olduğu yönündeki tespitleri inandırıcı bulmayanlar da oldukça çoktu. Uzun yıllardır bölgede bakkallık yapan Veli Tahir, heyelan iddiasını inandırıcı bulmuyor. *“Yukarıda su deposu vardı. Biz çocukken gidip su içerdik, kıyısından kenarından akardı. Bakmazlarsa ne olacak tabii, toprak kayacak. Amaç burayı dağıtmak... Buraya kesinlikle bina yapacaklar. Ama üç sene ama on sene sonra. Burası bırakılır mı? Gelen turistler bize diyor ki ‘burası en güzel yer ve burada garibanlar oturuyor.’ Herkesin gözü burada.”*

İmariye mahalle muhtarı da, projeyi ve gerekçelerini ikna edici bulmuyor. Ona göre bu proje ile *“bir taşla iki kuş vurulmak”* isteniyor. Yani hem bölgedeki Kürtleri dağıtmak hem de burada turistik tesisler yaparak rant elde etmek.

Merkezdeki bir semtten şehrin dışındaki bir semte gitmek, tek katlı veya iki katlı evlerdeki yaşamdan apartmana geçmek önemli bir mekânsal farklılıktır. Genelde mekân değişikliği ve özel olarak da kentsel dönüşüm sırasında yerinden etme uygulamalarının olumsuz etkileri, uygulama alanında yaşayanların sınıfsal konumuna ya da gelir düzeyine göre farklılaşmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları çoğu zaman düşük gelir gruplarının mahallelerini hedef aldığı için ciddi dezavantajlar yaratmaktadır. Oysa aynı uygulama gelir düzeyi yüksek bir semtte gerçekleştiğinde, taşınmanın maddi ve manevi etkisi daha sınırlı kalmaktadır (Alptekin, 2013-14, s. 47). Çünkü yoksul insanlar için yaşadıkları semt veya mahalleler, genellikle günlük rutinlerini sürdürmek ve geçim stratejileri için elverişli özellikler taşımaktadır. Zorunlu bir iskân ile bu avantaj ortadan kalkabildiği gibi, yeni bir ev edinme ve/veya kiraya çıkmanın maliyeti taşındığı semtte artabilmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamaları, çoğu durumda kentsel eşitsizlikleri sürdürmeye veya yeniden üretmeye katkı yapmaktadır.

Nitekim araştırma sırasında bu konuya yönelik kaygılar net olarak ortaya çıkmıştır. Bu kaygıların bir kısmı sosyal ve kültürel kayıplara yönelik iken, önemli bir bölümünün de ekonomik kayıplarla ilgili olduğu

anlaşmaktadır. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulaması, mevcut alanın afet riski nedeniyle kamulaştırılmasına ve tercihe göre merkeze uzak konumda bulunan Uzundere TOKİ konutlarına taşınmayı içerdiği için, görüşülen kişilere kendilerine yapılan önerileri kabul etme ve etmeme nedenlerini de sorduk.

**Tablo 3:** Uzundere'ye Taşınmayı Kabul Edenlerin Gerekçeleri

Gerekçeler	Kişi sayısı
Mecbur kaldığımız için/Başka ev alma imkânımız yok/Çaresiz olduğumuz için/Oyuna getirildik/Zorlandık	139
Burası afet/ heyelan bölgesi olduğu için	40
Uzundere'de daha iyi ve düzenli bir yaşam olacağı için	39
Çocuklarıma yatırım olur diye	12

Uzundere TOKİ konutlarına taşınmayı kabul edenlerin büyük bölümü, bunu istemediği hâlde, çeşitli zorunluluklardan dolayı kabul ettiğini ifade etmektedir. Olumsuz görüş bildirenler, daha ziyade Kadifekale'de yaşamayı sürdürmekten yana olanlardır. Toplam içinde düşük bir oranı oluşturmasına rağmen, yaşadıkları bölgenin riskli alan olduğunu kabul edenler de bulunmaktadır. Dolayısıyla, onlar bölgeden taşınmaya olumlu bakmalarında bu gerekçeyi öne çıkarmaktadır. Buna karşılık, yine toplam içerisinde düşük bir sayıyı ifade etmekle birlikte, Kadifekale'de yaşamaktan memnun olmayan bazı kişiler de Uzundere TOKİ konutlarının kendilerine daha düzenli bir hayat sunacağını düşünmektedir.

Tasfiyesi söz konusu olan alandaki muhatapların büyük bölümünün, kendilerine Büyükşehir Belediyesi tarafından sunulan Uzundere'ye taşınma ve takdir edilen bedel karşılığı evini boşaltma önerilerinin ikisine de karşı çıktıkları gözlemlenmiştir. Hem Uzundere TOKİ konutlarına taşınmayı hem de binaları için biçilen değeri kabul etmeyenlerin gerekçeleri, belli başlı konularda yoğunlaşmakla birlikte, çeşitlilik göstermektedir.

Kadifekale'deki tasfiye sonucu Uzundere TOKİ konutlarına taşınmayı kabul etmeyenler, daha önce de sözünü ettiğimiz gibi gündelik yaşamlarında olumsuz yönde önemli değişimler olacağını düşündükleri için direnç göstermektedirler. Hem merkeze uzaklık hem de çok katlı apartman hayatının yaratacağı mekânsal değişikliğin bu insanlarda ciddi kaygılara yol açtığını söyleyebiliriz. Müstakil ev ile çok katlı binalarda

yaşamın kendine özgü şartları bulunmaktadır. Yaşam tarzları, iş gücü biçimleri, aile üye sayıları ve alışkanlıkları dikkate alındığında, bu insanların müstakil evde yaşamayı tercih etmeleri anlaşılır bir durumdur.

**Tablo 4:** Uzundere TOKİ Konutlarına Taşınmayı da, Konutu İçin Önerilen Kamulaştırma Bedelini de Kabul Etmeyenlerin Gerekçeleri

Gerekçeler	Kişi Sayısı
Takdir edilen ücret düşük olduğu için/Geri ödeme ve taksit Ödeme olanakları olmadığı için/Borçlanmayı kabul etmedikleri için	357
Çok katlı evlerde yaşayamayacakları için/Müstakil evlerde yaşamaya alıştıkları için	98
Önerilen yer uzak bir yerleşim yeri olduğu için	52
Evler küçük, dar olduğu için	43
İş yeri burada olduğu için	30
Başka/yabancı bir yere alışamayacakları için	14
Heyelan tehlikesi olduğuna inanmadıkları için	13
Çok çocuklu ve kalabalık ailelere uygun olmadığı için	12
Komşuluk ilişkileri yok olacağı için	12
Orada midyecilik yapamayacağı için	12
Mahkemelik olduğum için	8

Projenin sahibi konumundaki İzmir Büyükşehir Belediyesinin hazırladığı broşürde “vatandaşlar modern şehir yaşamının gerektirdiği şartlara kavuşacaktır” ifadesinin yer alması, modernist bir bakış açısını yansıtmaktadır. Çarpık kentleşme bölgesi olarak görülen bu bölgedeki insanların, çok katlı apartmanlara taşınması ile birlikte, modern kent hayatının gerektirdiği şartlara uyum sağlayarak, bir yerde kentlileşecekleri düşünülmektedir. Nitekim dönemin Konak Belediye Başkanı Muzaffer Tunçağ, bölgedeki insanların çok katlı TOKİ konutlarına gitmede isteksiz oluşlarını şöyle değerlendirmektedir: “Bazı insanlar, bilerek sağlıklı konutlarda yaşamak istemiyor. Şundan istemiyor: Elektrik parası ödeyecek, su parası ödeyecek, bunları ödeyecek kaynağı yok. Dolayısıyla apartmana girmeyi bilerek istemiyor. Belki onlarla gene maddi planda ‘Al şu parayı, burayı bana terk et’ gibi bir mülkiyet değiş-tokuşu olacak.” (İzmir Mimarlar Odası, 2005, s. 97)

Kendi konutları için önerilen ücreti kabul etmeyenlerin önemli bölümü, bunun karşılığı bir eve sahip olamayacaklarını ve belirlenen ücretin

evlerinin gerçek değeri olmadığını düşündükleri için karşı durmaktadır. Apartman hayatının gereklerini yerine getirmek için kaynaklarının yetersiz olması da bunda rol oynayabilir.

Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılan evlerinin değerini düşük bulanların sayısı oldukça çoktur. Bu gerekçeyle mahkemeye gidip değer artışı sağlayanların sayısı da, bir hayli fazladır. Ev ya da konutun maliyeti ve fiyatı ile değeri oldukça farklı şeylerdir. Ya da bir evin kullanım değeri ile takdir edilen piyasa değeri birbirini tutmayabilir. Burada yaşanan itirazların daha çok bu noktada yoğunlaştığını söyleyebiliriz. Belediyenin takdir ettiği bedelin değişmesi için mahkemeye başvuran biri şu örneği veriyor: *“Hâkimlerimiz mahkemede belediye avukatlarına sürekli söylüyorlar. Kızım bu ev size göre 20 bin lira etmeyebilir ama vatandaşa göre 150 bin lira.”*

Kentsel dönüşümde yoksulluk, daha da önemli bir dezavantaja dönüşebiliyor. Konutun kamulaştırılması karşılığı alacağı ücret, taşınması önerilen evin ücretini karşılamadığı için borçlanma, yoksul aileler için göze alınması zor bir karara dönüşüyor. Bu konudaki kaygıyı bir mahalle sakini şu şekilde dile getirmektedir: *“Bu insanlar düşük ve sabit gelirli, ödeyip ödeyemeyeceği belli değil. Böyle bir durumda, siz bu insanları, bir nevi heyelan alanından çıkarıp bir başka heyelan alanına sokuyorsunuz.”*

Yerinde dönüşüm olmadığı hâlde ya da doğrudan rant yaratmaya yönelik bir proje hedeflenmediği hâlde, tasfiye ve taşınmayı yönelik olsa bile, bu projenin sonuçları arasında rant arttırıcı etkiler de olmuştur. En azından Kadifekale ve çevresindeki semtlerde bu tasfiye nedeniyle ev ve kira fiyatları artmıştır. Özellikle Uzundere TOKİ konutlarına taşınmak istemeyenlerin, yakın ve benzer semtlerden ev satın almak veya kiralamak istemeleri bu artışlara yol açmaktadır. Bu dönüşümün emlak piyasasına etkilerini bölgeye yakın semtte emlakçılık yapan Süleyman Canlıses şöyle açıklıyor: *“Nüfusun çoğunluğunu Doğulular oluşturuyor. Çok çocuklu ve kalabalık ailelerin sayısı fazla. Burada oturanların iş yerleri evlerine yakın olduğu için, başka yerlere gitmek istemiyorlar. Yıkım bu bölgedeki ev ve kira fiyatlarının artmasına yol açtı. Özellikle Eşrefpaşa, Bozyaka ve Çimentepe’de ev ve kira fiyatlarında artış meydana geldi. Bu insanların gelir durumları farklı olduğu için bütçelerine göre farklı evler arıyorlar. Gelir düzeyi düşük olanlar ucuz ev peşindeler. Eğitimli ve hâli vakti biraz yerinde olanlar daire*

*arıyor. Öbürleri çok çocuklu ve kalabalık, müstakil ev bakıyorlar. Zaten başka evlerde de yaşayamazlar."*

## **Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Ayrışma**

Günümüzde özellikle büyükşehirlerde yaygınlaşan kentsel dönüşüm projeleri, kentleşme serüvenimizin yeni bir evreye girdiğinin göstergelerinden biri konumundadır. Mekânsal sıkışma ve sınıflar arasındaki eski ittifakların dağılması ve yerini daha çatışmacı ve gerilimli bir ilişkiye bırakması, bu yeni dönemin özellikleri arasında sayılabilir. Bu durum özellikle büyükşehirlerde mekânsal ve sosyal ayrışma olarak kendini ortaya koymaktadır.

En genel anlamda kentsel ayrışma, "kentten belirli bir semtinde izole halde bulunan etnik veya sınıfsal grupların kentten konut ve emek piyasasından yeterince faydalanamadığı, kentte yaşayan diğer gruplarla yeterli düzeyde sosyal ve kültürel ilişkileri geliştiremedikleri durumu ifade eder" (Çetin, 2012, ss. 163-164). Işık'ın da ifade ettiği gibi, "toplumsal grupların kent mekanında ayrışması, bu grupları sadece mekânsal olarak ayırmakla kalmaz, aralarındaki farkları ve eşitsizlikleri bir yandan gizler, bir yandan da pekiştirir" (Işık, 1994, ss. 27-28 ).

Kentsel ayrışmanın en net görünülerinden biri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve buna yönelik algı ve değerlendirmelerde karşımıza çıkmaktadır. Gecekonducular ile orta sınıflar arasındaki mesafenin giderek artması, yoksul gettolarına ek olarak elit gettolarının ortaya çıkması hep bu ayrışmanın ürünü ve aynı zamanda görünüleridir. Bu süreçte sadece kentteki gruplar arası var olan ekonomik eşitsizlikler değil sosyal ve psikolojik mesafeler de artmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında düşünecek olursak, bu uygulamalardan kaynaklanan olumsuz sosyal etkiler, göçmenler, düşük gelirli, etnik ve dinî azınlıklar üzerinde daha dramatik şekilde hissedilmektedir. Çünkü bu gruplar zaten kentten dezavantajlı kesimleri olduğu için incinmeye yatkın gruplarıdır (Alptekin, 2013-14, s. 49).

Kentleşmenin son dönemlerinde, eskisinden farklı olarak tüm kurumlar gecekondu aleyhine propagandaya başlamışlardır. Daha önce masumiyet atfedilen gecekondu ve gecekondu artık daha negatif sıfatlarla anılır hâle gelmiştir. Doksanlardan itibaren gecekonducular başının çaresi-

ne bakmak zorunda kalan masum, kent yoksulları değil, istilacı, işgalci olmakla tanımlanırken, suçlar ve politik aşırılıkların kaynağı olarak da gösterilmektedir (Güney, 2012, s. 70). Böyle olunca kentsel dönüşüm projesi nedeniyle gecekondular ve çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm sayesinde, bozulacak olan mülkiyet, kiracılık, komşuluk ve dayanışma ilişkilerinin bozulması, varsayılan suç organizasyonların dağılacağı anlamına geleceği için destek bulmaktadır. Bu çerçevede kentsel şiddeti azaltacağı iddiası, kentsel dönüşüm olumlu anlamlar yüklenmesine de yol açmaktadır (Kurtuluş, 2006'dan akt. Güney, 2012, ss. 71-72).

Bu tespit doğrultusunda Kadifekale örneğine baktığımızda, buradaki tasfiyenin olumlu bir girişim olduğu yönünde bir kamuoyu desteği görülmektedir. Milliyet Ege'nin Bölge Sorumlusu Hamdi Türkmen, yıkımlar gerçekleştikten sonra bir köşe yazısında, aslında resmî ve sivil kamuoyunda dile getirilen bu durumu net olarak ortaya koymaktadır. *"Kadifekale, aldığı göçler nedeniyle 1965 ve 70'li yıllardan sonra İzmir'den koptu. Koparıldı. Hava karardıktan sonra Kadifekale'ye çıkmak, sokaklarında gezmek zorlaştı. O güzelim teras bahçeleri işgal edilip, kaçak yapılarla doldu. 80'li yıllara gelindiğinde Kale tam terör yuvası haline dönüştü. Kurtarılmış bölge oldu. Ne bu kentte yaşayanlar ne de yabancı turistler Kale'ye çıkmaz, gidemez oldu. Tarihi Kadifekalemiz; açık hava midye dolma imalathanesine dönüştü! Kısacası İzmir ile bir ilgisi kalmadı."* (Türkmen, Milliyet Ege, 16/12/2011)

Söz konusu kentsel ayrışmanın diğer cepheden görünümü, araştırmamızdaki görüşmelerde kendini ortaya koymaktadır. Söz konusu ayrışmayı, sadece sınıfsal konum farkları değil aynı zamanda etnik çatışma ve gerilim de beslemektedir. Zaman zaman heyelan gerekçesinin önüne geçen bir ayrımcılık ve Kürtleri bölgeden dağıtma gibi algılar öne çıkmaktadır. Vezirağa Mahalle Muhtarı, Kadifekale'deki tasfiyeyi değerlendirirken, *"vallahi benim kanaatim, biz Kürt milleti burada toplandık, bizi dağıtmak istiyorlar"* deyince, semtin tasfiye kapsamına girmeyen mahallerinde de Kürtlerin yaşadığını hatırlattığımızda ise, *"Var ama Kadifekale'nin Vezirağa kadar hemen hemen yüzde 95'i Şarktan gelen Kürtlerdir. Yıkıma girmeyen bölgelerde ise Kürt oranı yüzde 10 kadardır."* iddiasında bulunuyor.

Tasfiye ve taşınma koşullarını katı bulan semt sakinlerinin büyük bölümü, bu tavrı ayrımcılık olarak algılamaktadır. Özellikle Kürtlere ve bölgeye yönelik dışlayıcı bir tavır olduğu yönündeki görüşlerini çeşitli örneklerle desteklemeye çalışıyorlar. *"Kimseyi suçlamıyorum. Yugoslav-*



*ya'dan Yugoslavlar, Çekoslovakya'ya geliyor, birinci sınıf oluyor, biz niye üçüncü sınıf olalım. İşte ayrımcılık... Mesela evleri göstereceğim sana, şu eve bu fiyatı vermişler, şu Kürt'ün evine bu fiyatı vermişler... Göze batıyor.” (Yaşlı bir semt sakini)*

Vezirağa Muhtarı da benzer yönde bir örneği vererek ayrımcılık algısını dile getiriyor. *“Daha önce mesela Balkanlardan gelen vatandaşlarımız var, insanlarımız var. Tabii devletimizin bunları kucaklaması çok güzel bir şey. Biz bundan onur duyarız. Ancak devletin diğer vatandaşlarına aynı yakınlığı, samimiyeti göstermeyişi bir çelişkidir.”*

## Sonuç

İzmir'in Kadifekale semtinde gerçekleştirilen tasfiyeye dayalı kentsel dönüşüm projesinin uygulama aşamasında gerçekleştirdiğimiz alan araştırması, bu konuya yönelik tartışmaya müsait çeşitli sonuçlar ortaya koymuştur. Sürecin sadece kuramsal değerlendirmesinin yetersiz kalacağı varsayımından hareketle, süreci içeriden izlemeye çalışan bu araştırma, kentsel dönüşümün muhatabı olan kişilerin gözüyle de olaya bakmamıza ve anlamamıza yardımcı olabilir.

Kentsel dönüşümün tek gerekçesi olmadığı gibi, uygulama biçimleri de farklılaşabilmektedir. Hangi gerekçeye dayanırsa dayansın veya hangi modelle uygulanırsa uygulansın, kentsel dönüşüm, mekânsal bir dönüşüm olduğu kadar sosyal hayatta da dönüşümlere yol açmaktadır.

Kentsel dönüşüm, zaten eşitsizlikler alanı olan kentlerde, çeşitli avantajlar ve dezavantajları da beraberinde getirmektedir. Avantaj ve dezavantajların bir kısmı ekonomik nitelikte olmakla birlikte, en az onun kadar önemli riskler sosyal alanda kendini gösterebilmektedir. Yerinden edilme süreci, bazı dezavantajlı gruplarında çeşitli ekonomik kayıplara ve mekânsal kimlik kaybına yol açabilmektedir. En az onun kadar önemli bir diğer kayıp da diğer bazı sosyal ilişkilerden mahrum olma durumudur. Yani, düşük gelir grupları, etnik ve dinsel açıdan daha dezavantajlı gruplar, kentsel dönüşüm nedeniyle, kentsel dönüşümden avantajla değil genellikle dezavantajla çıkmaktadırlar.

Kentsel dönüşümün neden olduğu eşitsizlikler, kentte ve toplumda yaşanan diğer ayrımcılık ilişkilerinden de beslenmektedir. Öte yandan yerinden etmeye yönelik uygulamalar, zaten var olan kentsel ayrışmayı

besleyici bir etki de yapmaktadır. Dolayısıyla ayrımcılık temelli pratik ve algılamalar, kentsel dönüşüm konusundaki uzlaşmaları zorlaştırarak, projelerin başarısını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

### Kaynakça

- Alptekin, M. Yavuz (2013-2014). Şehir, mekan ve kentsel dönüşüm. *Doğu Batı Düşünce Dergisi*, 67, 35-61 Ankara.
- Ayata, S. (1989). Toplumsal çevre olarak gecekondu ve apartman. *Toplum ve Bilim* cilt:46-47, ss.101-127
- Ayata, S. ve Ayata, A. (1996). *Güneş, konut, komşuluk ve kent kültürü*. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırma Dairesi, Ankara.
- Bilgin, N. (2005). *Siyaset ve insan*. İstanbul: Bağlam Yayınları
- Çetin, İ. (2012). *Gecekonduunun mekan sosyolojisi*. İstanbul: Yaba Yayınları
- Çetin, İ. (2012). Kentsel ayrışma ve mekansal kümelenme biçimleri. *İdeal Kent-Kent Araştırmaları Dergisi*, 7, 160-186
- Erder, S. (2002). *Kentsel Gerilim*. İstanbul: UMAG
- Erman, T. (2009). Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi ve yerinden edilme: Deneyimler, söylemler, uygulamalar. VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın,
- Güney, Ö. (2012). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları: Neo-liberal kent politikaları, yeni kentsel aktörler ve gecekondu alanları. *İdeal Kent-Kent Araştırmaları Dergisi*, 7, 64-83
- Işık, O. (1994). Değişen toplum/meکان kavrayışları: Mekanın politikleşmesi, politikanın mekanlaşması. *Toplum ve Bilim*, 64-65. İstanbul: Birikim Yayınları
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. Melih (2005). *Nöbetleşe yoksulluk*. İstanbul: İletişim Yayınları
- Mimarlar Odası İzmir Şubesi (2005). *Kentsel dönüşüm I*. İzmir: Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını
- Mimarlar Odası İzmir Şubesi (2007). *Kentsel dönüşüm II*. İzmir: Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını
- Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları ve kentsel dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Turok, I. (2010). Dönüşümün mücadelesi: Yoksul mahalleleri kent-bölgesindeki büyümenin parçası haline getirebilmek. Özdemir (der.). *Kentsel dönüşüm, politika, mevzuat, uygulama*. Ankara: Nobel Yayın
- Türkmen, H., Milliyet Ege Gazetesi, 16/12/2011

# Gecekonduyan Rezidansa Bir Kentsel Yenilenme-Soylulaştırma Örneği: Çukurambar- Kızılırmak Mahalleleri

\*

Büşra Durmaz<sup>1</sup>

## Özet

*Kentler ve bölgeler gelişen ve değişen dinamiklere göre sürekli bir değişim dönüşüm ihtiyacı içerisindedirler. Bu ihtiyaca cevap verebilmek için kent mekânlarında kentsel yenileme projeleri uygulanır. Ülkemizde de başta gecekondu probleminin sebep olduğu çarpık kentleşme ile beraber birçok bölgede kentsel yenilenme projeleri hazırlanmakta ve uygulanmaktadır. Bu projeler kimi zaman başarılı olurken kimi zaman da başarısızlıkla sonuçlanmaktadır. Bu projelerden birine örnek olarak Ankara'nın merkezinde yer alan Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri verilebilir. Bu mahallelerde gecekonduyan yüksek katlı bloklara dönüşüm 1990'lı yılların sonunda başlamıştır ve hâlen devam etmektedir. Bu araştırmadaki temel amaç Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde gerçekleştirilen kentsel yenilenme çalışmalarının başarılı olup olmadığı konusuna belirlenen kriterler üzerinden cevap aramaktır. Bu kriterler belirlenirken dünyadan kentsel yenileme alanları seçilmiş, incelenmiş ve sonuçlar çıkarılmıştır. Daha sonra çıkarılan bu sonuçlar Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri üzerinden tekrar değerlendirilmiştir ve "soylulaştırma" ve "sürdürülebilirlik" kavramları bu kriterlerin üst başlığı olarak belirlenmiştir. Bu çalışmanın kapsamında sürdürülebilirlik konusuna değinilmeyecek tartışma soylulaştırma kavramı üzerinden yapılacaktır.*

**Anahtar Kelimeler:** kentsel yenileme, soylulaştırma, gecekondu, dönüşüm, Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri

---

<sup>1</sup> Arş. Gör., Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (durmaz.busra88@gmail.com)

# An Urban Regeneration-Gentrification Case From Gecekondu to Residences: Çukurambar - Kızılırmak Neighborhoods

\*

Büşra Durmaz

## Abstract

*Cities and regions have continuously necessitated change and regeneration in terms of developing and changing dynamics. To respond this need, urban regeneration projects are applied in urban areas. In our country, many urban regeneration projects are prepared and implemented in many neighborhoods together with initially irregular urbanization caused by gecekondu problem. These projects sometimes succeed, and also sometimes fail. Çukurambar and Kızılırmak Neighborhoods, settled in city center of Ankara, can be given as one of the examples of these projects. In these neighborhoods, urban regeneration from gecekondu to high-rise blocks has started at the end of 1990s, and it has still continued. The main aim in this research is to examine the issue of whether urban regeneration implementations in Çukurambar and Kızılırmak Neighborhoods have been successful or not by considering determined criteria. While determining these criteria, urban regeneration examples from all around the world were selected, investigated and some results were concluded. Later on, these results were re-evaluated over Çukurambar and Kızılırmak Neighborhoods, and "gentrification" and "sustainability" concepts were determined as main headings of these criteria. In the context of this research, sustainability issue will not be mentioned; the discussion will be carried out considering gentrification concept.*

**Keywords:** urban regeneration, gentrification, gecekondu, Çukurambar and Kızılırmak neighborhoods

## 1.Giriş

Araştırma alanı olarak belirlenen Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde gerçekleştirilen soylulaştırmanın genel yargılardan farkı, sakinlerin bu durumdan olumsuz etkilenmediği aksine ekonomik olarak kazançlı hâle geldikleri durumudur. Araştırma sürecinde kişisel gözlemlerden ve alanda yaşayan ve yaşamış sakinlerle yapılan derinlemesine görüşmelerden yararlanılmıştır.

Çalışma kapsamında ilk olarak kentsel yenilenmenin tanımı yapılacaktır ve kentsel yenilemenin sebepleri amaçları ve hedeflerinden kısaca bahsedilecektir. Daha sonra dünyadan seçilen kentsel yenileme örnekleri üzerinden bir çalışma yapılarak kentsel yenilemenin başarı ve başarısızlık kriterleri belirlenecektir ve bu kriterler Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri özelinde değerlendirilecektir. Belirlenen kriterlerden olan soylulaştırma kavramı kapsamlı olarak ele alınacaktır. Bu kapsamda soylulaştırmanın süreci, alanda sebep olduğu olumlu ve olumsuz etkiler, soylulaştırmanın göstergeleri ayrıntılı olarak incelenecektir. Bir sonraki aşamada Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri genel olarak incelenecektir ve esas araştırmaya konu olan soylulaştırma sürecinin mahalleye olan etkileri kapsamlı bir şekilde değerlendirilecektir. Bu değerlendirmenin kapsamında ise ilk olarak Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki soylulaştırma süreci anlatılacaktır. İkinci olarak soylulaştırma için belirlenen kriterler mahalleler bağlamında değerlendirilecektir. Daha sonra soylulaştırmanın mahallelerde yarattığı olumlu ve olumsuz etkiler tartışılacaktır. Ve son olarak Çukurambar ve Kızılırmak mahallesinde gerçekleştirilen soylulaştırma sürecindeki aktörler belirlenerek bu aktörler üzerinden kazanan kaybeden aktörler analizi yapılarak çalışma nihayete erdirilecektir.

## 2.Kentsel Yenilenme (*Urban Regeneration*)

Kentsel yenilenme mevcut durumu ile sürdürülemez olan bir bölgenin sürdürülebilmesi için o bölgede yapılan değişikliklerdir. Bu sürdürülebilirlikten kasıt o bölgenin yaşanabilir ve yaşatılabilir olmasıdır. Mevcut durumun sürdürülemezliği her bölge için farklılık göstermektedir. Bu sebeple her kentin veya bölgenin kentsel yenilenme (*urban regeneration*) uygulaması farklı olmalıdır. Başka bir deyişle kentsel yenilenme uygulama-

nacak alanlar için genelgeçer kurallar yoktur. Örneğin, bir alandaki taşınmazların tarihî ve kültürel değeri çok yüksektir dolayısıyla o alandaki yapıların korunarak yaşatılması gerekir; öte yandan bir gecekondu alanını yıkıp yeniden yapmak o alan için daha sürdürülebilir bir amaç olabilir. Bunlara ek olarak kentsel yenilenmenin amacı yalnızca fiziksel çevrenin iyileştirilmesi gibi görülmemelidir. Bunun yanında o bölge için yapılan kentsel yenilenme uygulamaları sosyal ve ekonomik sorunlara da bir çözüm getirebilmelidir. Bir bölgede kentsel yenilenme yapılarak o bölgenin fiziksel durumu iyileştirebiliyorsa aynı zamanda bunu yaparken o bölgede yaşayan insanların ekonomik, sosyal ve kültürel durumları da gözetiliyorsa ve bu yenilenmeden sonra, daha önce bu bölgede yaşayan insanları da burada yaşatmaya devam edebiliyorsa yenilenme başarılıdır denilebilir. Bununla beraber yapıldığı dönemde başarılı gibi görünen kentsel yenilenme gelecekte bu başarısını sürdürmeye devam edebilecek midir sorusu kentsel yenilenmenin başarısını test etmek için önemli bir belirteçtir.

Kentsel yenilenme uygulamaları kentsel problemlere bütünsel bir vizyon çerçevesinde; ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel konularda kalıcı bir çözüm üretmelidir (Thomas, 2003). Turok'a göre kentsel yenilenmenin üç farklı amacı vardır. Bunlardan ilki, kentsel yenilenme alanındaki mevcutta yaşayan insanları ve bu alanda söz sahibi olabilecek diğer aktörleri sürece dâhil etmeyi amaçlar. İkincisi, alanın potansiyellerine ve problemlerine göre, devletin de bu süreçte sorumluluk sahibi olduğu hedefler ve stratejiler belirlenmelidir. Üçüncüsü de farklı paydaşların sürece dâhil edilerek bir ortaklık çevresinde buluşmalarıdır (Turok, 2004). Roberts'a göre kentsel yenilenme birçok farklı etki kaynağı arasındaki karşılıklı etkilenmenin sonucudur. Bundan da önemlisi, kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, sosyal ve fiziksel çökme ve bozulmaya karşı verilen bir cevaptır (Kayasü ve Uzun, 2009). Bir başka tanıma göre kentsel yenilenme bir kentin tümünün veya belli kesimlerinin değışmesi ve başka bir biçime girmesidir (Keleş, 2004). Farklı yazarlar farklı tanımlar yapsa da kentsel yenilenme temel olarak bir bölgenin değışikliğe uğratılmasıdır ve bu değışiklik sürecinde özellikle yerel halkın olumsuz olarak en az etkilenmesi, paydaşlar arasında bir iş birliği oluşturulması ve ekonomik fiziksel ve sosyal anlamda bir kalkınmanın sağlanması tanımlar arasındadır.

Kentsel yenilenmenin beş temel amacı vardır:

- Kentlerdeki fiziksel durum ve sosyal problemler arasında doğrudan bir ilişki var olmalıdır.
- Konut ile ilgili problemlerinin üstesinden gelinmeli ve kentsel alanlar daha yaşanılabilir kılınmalıdır.
- Ekonomik kalkınma ve sosyal gelişim arasındaki ilişkinin önemi anlaşılmalıdır.
- Kentsel alanlarda planlı ve kontrollü bir gelişim sağlanmalıdır.
- Kentsel politikalar değişen durumlara göre yeniden düzenlenmelidir (Roberts, 2000).

Kentsel yenilenme için geliştirilen bu amaçlar kısaca açıklanacak olursa ilkinde kentlerdeki fiziksel durum ile sosyal problemler arasındaki ilişkiden bahsedilmiştir. Buna göre eğer bir toplumun sosyal yapısı değişirse buna bağlı olarak fiziksel çevresi de değişir hipotezi savunulmaktadır. Dolayısıyla bir kentsel yenilenme projesi gerçekleştirileceği zaman önce toplumsal yapısındaki sosyal problemlerin çözülmesi amaçlanmalıdır. İkinci amaç ise alandaki konutların ve çevresinin yaşanabilir hâle getirilmesidir. Özellikle gecekondu bölgeleri her türlü kentsel sosyal altyapıdan yoksun bölgelerdir. Bu tür bölgelerde konutlar yaşamaya elverişli değildir, ulaşım ve altyapı sıkıntısı vardır. Rekreasyon alanları yetersizdir. Dolayısıyla bir alanda kentsel yenilenme gerçekleştirileceğinde konut alanları ve çevresinin yaşanabilir hâle getirilmesi öncelikli amaçlardan olmalıdır. Bir diğer amaç ise sosyal gelişimin, ekonomik koşullarla ilişkisini vurgulamaktadır. Bir alanda ekonomik canlılık yoksa ya da insanların ekonomik seviyeleri düşükse o alanda sosyal gelişme gözlenemez. Dolayısıyla bir alanın fiziksel gelişiminin yanında sosyal olarak da iyileşmesi isteniyorsa o alana ekonomik canlılık katacak araçlar sağlanmalı ve insanların ekonomik seviyelerini yükseltebilecek politikalar geliştirilmelidir. Kentsel yenilenmenin bir diğer amacı ise alanların sürdürülebilir bir gelişim gösterebilmesi için planlı ve kontrollü bir büyüme gerçekleştirilmesidir. Başka bir ifadeyle bölgeler yenilenirken sürdürülebilir bir gelişim gösterebilmesi için gereksiz saçaklanmadan kaçınılmalıdır. Son olarak, kentler dinamik yapısı sebebiyle sürekli dönüşmekte ve değişmektedirler. Dolayısıyla mevcuttaki politikalar, değişen koşullar için yetersiz kalabilmekte ya da anlamsız olabilmektedir; buna

göre kentsel yenilenme yapılacak olan alanda bu değişim ve yenilenmeler iyice algılanmalı ve kentsel politikalar bu yeni duruma göre yeniden düzenlenmelidir.

## 2.1. Kentsel Yenilenmenin Başarı ve Başarısızlık Kriterleri

Kentsel yenilenmenin müdahale biçimleri nasıl olursa olsun her biri bir ihtiyaçtan ya da kentsel alanla ilgili bir problemden doğmuştur. Temelde hepsi bozulan veya yenilenmesi gereken kentsel alanlar için çözüm getirmeyi amaçlar. Bu amaçlarına kimi zaman ulaşırlarken kimi zaman da beklenmeyen durumlardan ötürü başarısızlığa uğrarlar. Bu bölümde amaç, kentsel yenilenmenin başarı ve başarısızlık kriterleriyle ilgili bir değerlendirme yapabilmektir. Bunun için çeşitli ülkelerden kentsel yenilenme alanları seçilmiş ve incelenmiştir. Bu alanlarda kentsel yenilenme müdahale biçimleri ve uygulama sebepleri tamamen farklı olsa da genel bir sonuca varmak için böyle bir çalışma uygun görülmüştür.

Yapılacak olan değerlendirme için seçilen ülkelerin başında 4 yenilenme örneği ile İngiltere gelmektedir. Bunun yanında 3 örnek Amerika'dan, 2'şer örnek Fransa, Mısır ve Hollanda'dan, 1'er örnek ise İtalya, Almanya, İspanya, Avusturalya, Japonya, Arabistan ve Lübnan'dan seçilmiştir. Seçilen kentsel yenilenme örnekleri incelenirken, projenin başlangıç yılı, kaç yılda tamamlandığı, alanın büyüklüğü, bu yenilenmeden etkilenen nüfus, yeniden yapılan ve yıkılan bina sayıları ve projenin temel problemleri ve amaçlar ve pozitif kazanımlar değerlendirme kriterleri olarak belirlenmiştir (Tablo1). Daha sonra amaçlar, pozitif kazanımlar ve problemler Tablo 2'de özetlenmiştir.



Tablo 1. Farklı Ülkelerden Seçilen Kentsel Yenilenme Projeleri

Proje	Başlangıç yılı	Proje stresi (yıl olarak)	Alan	Etkilenen nüfus	Yapılan Bina	Yüklen Bina	Temel Sorunlar	Temel Başarılar
1. Brisbane, Avustralya (Kentsel Yenilenme)	1991	20		224.000	86.000			Daha erişilebilir ve etkili kentsel çevre sağlanmıştır, şehir merkezinin canlandırılması projeleri
2. Bhopalın Çarşı, İngiltere (Kentsel Yenilenme)	1999	15	68.7ha		6100			Kent merkezinde fiziksel olarak bölgede yaşam kalitesi ve ekonomik canlılık yükseltilmiştir. Doğal gazın insular yeniden edildikten bölge ticari merkez haline dönüştürülmüştür, halkın katılımı oldukça fazladır
3. Paddington, İngiltere (Kentsel Yenilenme)	1990	18			900			Paddington Projesi ekonomik önümüze çıktığında yeni alanın toplumsal yeniliğinin de sağlanarak toplumun katılımına karar alınmıştır. Yeterli bir projelendirilmiştir
4. Newark-Deer Park, ABD (Kentsel Yenilenme)	1997	6	36 ha		572 yeni yapı, 121 yapı restore, 51 iyileştirme			Alanın genel imajına olumlu etkisi olmuştur, çeşitli binaların etkileriyle yerleşim alanı yaşamın alanını geliştirmiştir
5. Newark-Deer Park, ABD (Kentsel Yenilenme)	1999	20			20000 (uygulanacak bina)	6600 bina (2009'da 1200'dü yıkılmış)		Peninr yapılaşması ile yerelci grupların çeşitlendirilmesi sağlanmıştır
6. Birmingham, İngiltere (Kentsel Yenilenme)	1983	12	74 ha	20.000	719			Karar aşamasında halkın katılımı özellikle yüksek seviyede alınmıştır bu nedenle projenin uygulanması, önüne ve eğlence alanları kente katılmıştır, önüne arıya sağlanmıştır
7. Pruitt-Igoe in St. Louis, Missouri, USA (Kentsel Yenilenme)	1950	5	23ha	Yaklaşık 2000	33			Kentsel tasarım projesi olarak, ölü kazandırmıştır
8. Cabrini-Green, Chicago, USA (Kentsel Yenilenme)	1995	13						
9. Bologna, İtalya (Tarihi alan için koruma)	1998	14	10ha	180.000				
10. The Old Cairo (Kentsel Yenilenme)	1999	3			350 (temel yapı)			
11. Amsterdam Dapper, Lamin (Kentsel Yenilenme)	1995	10			8000			
12. Potsdam Meydanı, Berlin, Almanya (Kentsel Yenilenme)	1994							
13. Saldire, Beograd tarihi kent merkezi geliştirme projesi, 2005-2020 (Kentsel Yenilenme)	1994-2004, 2005-2020	10	191ha		300			
14. La Defense, Paris (Kentsel Yenilenme)	2007	9	56ha	25.000 (kentsel) 45.000 (öğrenci)				
15. Frank G. Meier Kent Projesi, Prince Sultan Chariry, Kuveyt (Kentsel Yenilenme)	1991			350	120			
16. Rising Project, Riyad, Suudi Arabistan	1997			100.000	661			
17. El Salam, Misir (Kentsel yenilenme projesi)	1975		13ha	301.000				
18. El Royal, Katar, Katar (Kentsel Yenilenme)	1985	15			400'ü yapılmıştır 1700 yapı			
19. Ksp van Zand, Rotterdam, Hollanda (Kentsel Yenilenme)	1987	23	125ha	7.200	6500			
20. Lyon, Fransa (Kentsel Yenilenme)	2003	12	41ha		660			

**Tablo 2.** Farklı Ülkelerden Seçilen Kenstel Yenilenme Örneklerindeki Amaçlar, Pozitif Kazanımlar ve Problemler

Amaçlar ve Pozitif Kazanımlar	Problemler
Erişilebilir kentsel mekanlar yaratmak	Ulaşım ve altyapı sorunları
Erişilebilirliğin artmasıyla bölgeye insan çekmek	
Çevreye duyarlı bölgelerin oluşturulması	Kamusal açık alanların azlığı
Kentte nüfus artışının sağlanması	
Güvenlik sorunlarına çözüm getirilmesi	Gece ve gündüz nüfusunun farklılaşması
Konut alanlarının iyileştirilmesi	
Sürdürülebilir konut, çevre ve ulaşımın sağlanması	Bazı yapıların insanların yaşam koşullarına el vermeyecek şekilde tasarlanması
Altyapı ve kamu hizmetlerinin sağlanması	
Yaşam kalitesini artırmak	Toplulukların ihtiyaçlarını gözardı ederek oldukça fazla form odaklı kentsel tasarımlar sebebiyle düzenli yaşam alanları yaratılmasında sorunlar
Kent merkezini canlandırmak	
Bölgeye yatırım çekmek ve bölgeye ekonomik canlılık kazandırmak	Yeni yaratılan kentsel mekanların dokusunun eski dokuya uymaması
Çekici kentsel mekanlar yaratmak	
Serbest zaman etkinlik mekanlarının bölgeye kazandırılması	Kentsel yenilenme gerçekleştirilen alanın insanlar tarafından tercih edilmemesi ve kentsel çöküntü alanı haline gelmesi
Emlak değerlerinin yükselmesi	
Kentsel çöküntü alanlarının yeniden işlevlendirilmesi	Korumacılık anlayışından uzaklaşma
Atıl hale gelmiş büyük sanayi alanları ve liman bölgelerini kente kazandırmak	
Turizmi canlandıracak yatırımlar	Soylulaştırma
Bölge için yeni kimlik ve mekan yaratmak	
Tarihi binaların restore edilmesi ve koruma alanlarının planlanması	Marjinal kimliğin yitirilmesi
Bölgenin kaybedilen kimlik değerinin yeniden kazanılması	
Bölgenin imajını yükseltmek ve rekabet edilebilirliğini arttırmak	Kentsel yenilenme uygulanan alanlarda önceden yaşayan düşük gelirli insanların yerinden edilmemesi için gerekli finansal koşulların oluşturulamaması ve merkezi ve yerel yönetimin bu konuda yetersiz kalması
Toplumun tüm kesimleri için fırsat eşitliğinin sağlanması	
Halkın katılımının sağlanması	Sosyal guruplar arasında uçurum
Sosyal etkileşimin artırılması	
Sosyal bütünleşmenin sağlanması	Sosyal guruplar arasında uçurum
Düşük gelirli insanlar için yaşam alanlarının oluşturulması	
Yerel halk için iş ve eğitim imkanları kazandırılması	İrk ayrımı, evsizleşme, sosyal bazı sorunlar
Pozitif soylulaştırma ( <i>positive gentrification</i> ) oluşması ve gelir grupların çeşitlendirilmesinin sağlanması	
Soylulaştırma olmaksızın bölgeye ticari kimlik kazandırmak	

Kaynak: Kişisel Çalışma

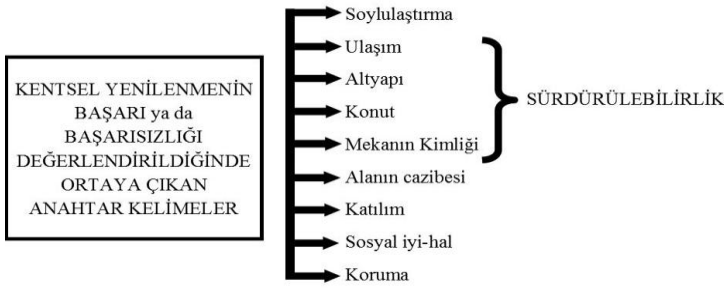
Farklı ülkelerdeki örneklerden elde edilen bu amaçlar, pozitif kazanımlar ve sorunlar değerlendirildiğinde kentsel yenilenmenin başarılı ve başarısız olma kriterleriyle ilgili kimi sonuçlar elde edilmiştir. Bu sonuçlardan ilk olarak başarılı olma kriterleri sıralanmıştır. Bunların başında kentsel yenilenme projesinin gerçekleştirilmesi için çevreye duyarlı, ya-

şanabilir, erişilebilir ve sürdürülebilir kent mekânları oluşturmak gelmektedir. Bunun yanında altyapı, ulaşım vb. gibi kamu yatırım hizmetlerinin sağlanması da kentsel yenilenmenin başarı şansını artırır. İkinci olarak kentsel yenilenme projelerinde bölgenin rekabet edilebilirliğinin artırılması başarı açısından önemli bir kriter olarak görülebilir. Bu rekabet edilebilirlik de bölgenin imajını yükseltmeye çalışarak, çekici kentsel mekânlar oluşturarak, kent merkezini canlandırarak, turizmi çekecek faaliyetler yaparak ve boş zaman aktivite mekânlarını arttırarak sağlanabilir. Bunun yanında kentsel yenilenme gerçekleştirilecek olan bölgede yeni kimlik yaratmak ya da mevcutta olan kimliğin yeniden işler hâle getirilmesi de rekabet edilebilirliği sağlayan faktörler arasındadır. Üçüncü başarı kriteri, kentsel çöküntü alanlarının yeniden işlevlendirilmesidir. Örneğin, atıl hâle gelmiş büyük sanayi alanları ve liman bölgelerinin işlevini değiştirerek kente yeniden kazandırılması kentsel yenilenme başarısı olarak kabul edilir. Bunlara ek olarak, kentsel yenilenmenin gerçekleştirilmesindeki başarı kriterlerin sosyal boyutu ele alınacak olursa, bunların başında katılım gelmektedir. Kentsel yenilenme sürecinde yerel halkın katılımı ve bilgilendirilmesinin yapılması başarılı bir kentsel yenilenmenin gerekliliklerindedir. Bunların yanında, ortaklık kurularak başlatılan kentsel yenilenme çalışmalarında başarı şansı artar. Bu ortaklıktan kasıt, kimi zaman kamu-özel sektör ortaklığı, kimi zaman da firmaların, yatırımcıların ve mülk sahiplerinin oluşturdukları ortaklıklar şeklinde olabilir. Sosyal içerikli ikinci başarı kriteri ise çeşitli sosyal sorunların giderilmesi şeklinde tanımlanabilir. Bu sorunlar sosyal etkileşimin artırılması, düşük gelirliler için yaşam alanları oluşturulması, yerel halk için iş ve eğitim imkânı sağlanması ve toplumun tüm kesimleri için fırsat eşitliğinin sağlanması gibi çözümlerle giderilebilir.

Kentsel yenilenme projelerinin başarılı olma kriterleri bu şekilde sıralandıktan sonra başarısız olma kriterleri de aynı şekilde yorumlanmıştır. Bunların başında bölgenin imajını yükseltmek için yapılan kentsel yenilenme projelerinde, korumacılık anlayışından uzaklaşılması gelmektedir. Korunması gereken kimi yapılar bu proje kapsamında korunmazken kimi zaman da yaratılan dokunun eski dokuya uyamaması sorunuyla karşılaşmaktadır. İkinci başarısızlık ise başarılı sayılabilecek kentsel yenilenme örneklerinin tekrarlanması ile birlikte kimlik ve özgünlükten yoksun çevrelerin oluşmasıdır. Bir başka başarısızlık olarak kentsel yeni-

lenme gerçekleřtirilen alanlarda sosyal ve ekonomik yapı dűřünűlmeden yenilediđi için bu alanların zamanla bořaltılmıř ve suç oranları yűksek alanlar hűline gelebilme ihtimali vardır. Son olarak da kentsel yenilenme projesinin sonucu olarak ortaya çıkan soylulařtırma olgusu bařarı ve bařarısızlık kriterleri açısından ele alınmalıdır. Soylulařtırma, yenilenen alanda marjinal kimliđin yitirilmesi açısından bařarısızlık olarak gűrűlebilir. Bunun yanında, bir bařka kritere gűre soylulařtırma pozitif bir olgudur ve kimi alanlarda yařanması gerekir.

Sonuç olarak kentsel yenilenme gerçekleřtirilen dűnya űrnekleri bařarı ve bařarısızlık kriterlerine gűre ayrıntılı incelendikten ve deđerlendirmesi yapıldıktan sonra bazı anahtar kelimeler elde edilmiřtir (Resim 1). Bunlardan ulařım, altyapı, konut ve mekűnün kimliđi gibi konular sűrdűrűlebilirlik bařlıđı altına alınarak ayrıntılı incelenmeye deđer gűrűlműřtűr. Bir ikinci ayrıntılı incelenecek konu ise soylulařtırma olgusudur. Kentsel yenilenmenin bařarı kriterleri sűrdűrűlebilirlik ve soylulařtırma olarak űne çıkmıřtır. Fakat çalıřmanın bundan sonraki kısmı yalnızca soylulařtırma kavramı ile sınırlandırılacak ve deđerlendirmeler bu kriter űzerinden yűnlendirilecektir.



**Resim 1.** Kentsel Yenilenmenin Başarı ve Başarısızlığında Kilit Noktalar  
Kaynak: Kişisel alışma

### 3.Soylulaştırma Kavramını Deđerlendirmek için Seçilen űrnek Alan: Çukurambar ve Kızılırmak Mahalleleri

Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde gecekonduyanın oluşmaya başlaması 1950'li yıllara dayanır. Tapulu arsalarının űzerine yaptıkları

bu kaçak yapılar altyapıdan yoksun olmakla beraber kişisel çabalarla yaşanabilir hâle getirilmiştir (Resim 2).



**Resim 2.** Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinin Konumu  
Kaynak: Kişisel Çalışma

Bu alanda kentsel yenilenmenin başlaması 1990'lı yılların sonuna tekabül eder. Müteahhitlerin kat karşılığı arsa sahipleriyle anlaşmasıyla başlayan bu yenilenme, kısa sürede alanın merkezî konumu sebebiyle ve verilen yüksek emsaller sebebiyle hız kazanır. Zamanla eski sakinler bu mahallelerden yok olmaya başlar ve yerlerine orta-üst ve üst gelirli insanlar gelmeye başlar. Bu süreç literatürde soylulaştırma kavramı ile bağdaştırılmaktadır. Dolayısıyla çalışmanın bundan sonraki kısmında ilk olarak soylulaştırma kavramı tarif edilecektir, daha sonra Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde soylulaştırma potansiyeli olup olmadığı ve soylulaştırmanın yaşanıp yaşanmadığı belirli göstergeler üzerinden test edilecektir. Alanda soylulaştırmanın yaşandığı kanıtlandıktan sonra, bu süreç mahallerde nasıl yaşanmıştır tariflenecek ve alanda yarattığı pozitif ve negatif etkiler değerlendirilecektir. En son mahalledeki kentsel yenilenmede rol alan aktörler belirlenerek özellikle ekonomik açıdan kazandııklarını vurgulamak amacıyla bir kazanan kaybeden analizi yapılacaktır.

#### 4. Soylulaştırma (*Gentrification*)

İlk olarak Glass tarafından kullanılan soylulaştırma kavramı, zamanla benimsenerek benzer durumda olan mahalleler için kullanılmaya başlanmıştır. Daha sonra genellenmiş ve bir bölgeye gelen, nispeten bir önceki yaşayanlardan daha yüksek gelirli insanların o bölgeyi istila etmesi ve yeni gelenlerle beraber bölgedeki yaşam standartlarının da iyi yönde gelişmesi olarak tanımlanmıştır. Bu iyileşmeyle beraber yerel halk, başka bir değişle mekânın önceki sakinleri burada çeşitli sebeplerden dolayı barınamaz hâle gelir ve yer değiştirme, yerinden edilme (*displacement*) yaşanır.

Bunun yanında, yapılan araştırmalar tek bir soylulaştırma tanımı olmadığını göstermektedir. Konuya ekonomi ve mülkiyet açısından bakan görüşlere göre soylulaştırma, alanlardaki uzun bir yatırımsızlık sürecinden sonra yeniden yatırım süreci olarak tarif edilmektedir ve yeniden canlandırmayla eş anlamlı olarak, bir kentsel alandaki ekonomik faaliyettin veya konut stokunun yenilenmesi ve iyileştirilmesini tanımlamak için kullanılmaktadır. Neil Smith (1979)'in 'Rent Gap Theory'si bu açıklamaya yakın bir tanım içermekte ve soylulaştırma bu teoriye göre açıklamaktadır. Rant Açığı (*Rent Gap*) mevcut durumdaki gerçek sermayeleşmiş rant ile alternatif kullanım için potansiyel rantın farkıdır. Soylulaştırma rant açığı yeterince geniş olduğunda ortaya çıkar. Bu teoriye göre, banliyöleşme sonucunda kent merkezinde arazi fiyatları düşerken konut sto­ku da ekonomik olarak değer kaybetmiştir. Servis sektörünün gelişmesiyle birlikte kent merkezlerinin farklı fonksiyonlar kazanması kent merkezlerinde terk edilmiş konut alanlarına olan talebin artmasına ve alanlardaki arsa ve konut fiyatlarının da tekrar yükselmesine yol açmıştır. Bu durum da kent merkezine yapılacak yatırımların kârlı bir hâle gelmesine yol açmış ve bu alanlarda yenilenme başlamıştır (Uzun, 2006).

Soylulaştırmanın sosyo-ekonomik veya insan temelli etkileri ele alınarak yapılan çalışmalarda ise, soylulaştırma genellikle alana yeni taşınanlar nedeniyle oluşan sınıfsal bir gerilim nedeni ve yer değiştirme hareketi olarak tanımlamaktadır. Ley'in yaklaşımı ise bu açıklamaya daha yakındır. Ley soylulaştırma için dört farklı açıklama ortaya koymuştur: demografik değişim, konut piyasa dinamikleri, kentsel imkânlar ve ekonomik temeldeki değişimler. Sosyal ve mekansal yenilenmenin toplumsal boyutunu göz önünde bulunduran David Ley (1996) süreci kent merke-

zinde yer seçenlerin kültürel tercihleri ve demografik karakterleri ile açıklamaktadır. Banliyöleşme sürecinin sonucunda kent merkezinde terk edilmiş olan kout alanları, taşıdıkları kültürel ve tarihî değerler nedeni ile sanat ve uygulamalı sanatlar, medya, eğitim alanlarında sosyal servislerde ve gönüllü kuruluşlarda çalışan profesyoneller tarafından tercih edilmeye başlanmıştır. Sürecin ilk aşamasında yer alan bu grubun, yaşam çevrelerini kendi sosyo-kültürel tercihleri doğrultusunda iyileştirmeleri ve rehabilite etmeleri sonucunda söz konusu olan alanlara ilgi artmıştır. İkinci aşamada da diğer gruplar, özellikle de yeni orta sınıf ve yarıtımcılar bu alanları tercih etmeye başlamışlardır (Uzun, 2006).

Her iki yaklaşımın da kendine göre haklı ve eksik yönleri vardır. Smith, sürecin yalnızca ekonomik boyutunu vurgulayarak sürece arz odaklı bakmıştır. Ley ise sürece talep odaklı sürecin sosyal ve mekânsal boyutuna vurgu yapmıştır. Bu iki teorinin birleşiminden oluşan bir soylulaştırma açıklaması aslında tam olması gerekendir. Çünkü soylulaştırma süreci yalnızca ekonomik temelli açıklanamayacağı gibi mekânsal ve sosyal boyut da tek başına süreci açıklamakta yeterli olmaz.

Bunun yanında, soylulaştırmanın bir alanda gerçekleşmesi için çeşitli tetikleyicilerin varlığı gerekmektedir. Gonzales'e göre bir soylulaştırma sürecinin başlayabilmesi için birçok elemana gereksinim vardır: Birincisi, alandan gelir elde etmeye istekli girişimciler, sigortacılar ve inşaat şirketlerinden oluşan bir soylulaştırma sanayisi; ikincisi, çekici bir konumu ve geliştirebilmek için tercihen bakımsız ama çekici mimari olgunlukta konut stoku olan bir mahalle; üçüncüsü bölgesini koruyabilmek için politik veya ekonomik gücü olmayan düşük gelirli kişilerden oluşan yöre sakinleri ve son olarak alana taşınabilmek için harcayabilecek parası olan, konum ve hareket arayan genellikle genç, çocuksuz profesyonellerdir (Ergün, 2006).

#### **4.1. Soylulaştırmanın Göstergeleri, Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinde Bu Göstergeleri Test Etmek**

Soylulaştırmanın tanımı yapıldıktan sonra Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde bu kavram bazı göstergelere göre test edilmiştir. Soylulaştırmanın göstergeleri belirlenirken bazı akademisyenler tarafından konu iki açıdan ele alınmıştır. İlki soylulaştırma gerçekleşme olasılığı olan bölgelerin göstergeleri, ikincisi ise soylulaştırma gerçekleşen alan için belir-

lenen göstergelerdir. Bazı yazarlar ise bu tür bir ayrıma girmeden soylulaştırmanın göstergelerini tek bir başlık altında incelemiştir. Çalışmanın bu kısmında farklı yazarların soylulaştırma konusunda belirledikleri göstergeler incelenmiş ve değerlendirilerek Tablo 3'de özetlenmiştir.

**Tablo 3.** Soylulaştırmanın İki Farklı Kategoride Değerlendirilmesi

<b>Soylulaştırma Yaşanma Potansiyeli Olan Alanlar için Belirlenmiş Göstergeler</b>	<b>Soylulaştırma Yaşanmış Olan Alanlar için Belirlenmiş Göstergeler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Yüksek mimari değer veya arsa değeri</li> <li>-Kent merkezine yakınlık</li> <li>-Çevre yerleşimlerde kentsel yenilenme uygulamalarının olması</li> <li>-Düşük emlak değerleri</li> <li>-Yüksek kiracı oranı</li> <li>-Ünlü ve iyi tanınmış kişilerin alanda yaşamayı tercih etmesi</li> <li>-Alanın artan saygınlığı ile birlikte yeni moda mekan haline gelmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Yerinden edilme</li> <li>-Emlak değerlerinde artış</li> <li>-Artan vergiler</li> <li>-Fakirlik yoğunluğunun azalması</li> <li>-Özel kentsel kullanımların artması (özel okullar, lüks ticari mekanlar ve serbest zaman etkinlik alanları)</li> <li>-Kentsel sosyal olanaklara ve kültürel etkinliklere ilgili insanların alana geliyor olması</li> <li>-Etnik ve kültürel çeşitlilik</li> <li>-Kentin diğer alanlarında yaşayan insanların tanınmış-bilinen mekan ya da moda mekan olarak olumlu algısı</li> <li>-Politikacıların ve tanınmış insanların alanda yaşama isteği</li> <li>-Eğitim düzeyinin yükselmesi</li> <li>-Gelir düzeyinin yükselmesi</li> <li>-Emlak değerlerinin, kiralardan ve konut maliyetlerinin (apartman aidatı, temizlik giderleri vb.) artması</li> </ul>

Kaynak: Kişisel Çalışma

Soylulaştırma için belirlenen göstergeler tabloda özetlendikten sonra Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde soylulaştırma potansiyeli olup olmadığı ve soylulaştırmanın gerçekleşip gerçekleşmediği belirlenen bu göstergeler üzerinden değerlendirilecektir. Bu aşamada yapılan derinlemesine görüşmelerden ve kişisel gözlemlerden yararlanılmıştır.

- **Yüksek Mimari Değer veya Arsa Değeri**

Belirlenen ilk gösterge mahalledeki yüksek mimari değer veya arsa değeridir. Kızılırmak ve Çukurambar mahalleleri kentsel yenilenmeden



önce gecekondular yerleşkesi olduğu için yüksek mimari değere sahip yapılar bu alan için söz konusu olamaz. Ancak bu mahalleler yüksek arsa değerine sahiptirler. Bunun en temel sebebi alanın merkezî konumudur. Bunun yanında iş merkezlerine ve üniversitelere yakınlığı da bu mahallelerin arsa değerini artıran öğelerdendir. Arsa değerinin yüksekliğine kanıtlayacak nitelikteki en güzel örnek her bir gecekondular sahibinin yenilenmeden sonra yapılan yüksek fiyatlı lüks konutlardan arazilerinin büyüklüğüne göre en az 1, 2 daireye sahip olmalıdır.

- **Çevre Yerleşimlerde Kentsel Yenilenme Uygulamalarının Olması**

Soylulaştırma potansiyeli olan bölgeler için belirlenen ikinci gösterge ise çevresindeki muhitlerde önceden gerçekleşen yenilenmelerdir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinin kuzey komşuları Söğütözü ve Beştepe mahalleleridir. Doğusunda ODTÜ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi) yer almakta, güneyinde Yüzcüncüyıl Muhiti, doğusunda ise Balgat Muhiti yer almaktadır. Bu sayılan muhitlerin hepsi eski yerleşimlerdir ve Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki gibi gecekondular yerleşmeleri bu alanlar için söz konusu değildir. Bunların arasında sadece, yakın zamana kadar gecekondular yerleşkesi olan Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri kalmıştır. Dolayısıyla merkezî konumda olan bu iki mahallenin de yenilenmesi kaçınılmaz olmuştur ve sonuç olarak soylulaştırma potansiyelinin varlığı bu alanlar için mevcuttur.

- **Düşük Emlak Değerleri**

Soylulaştırma potansiyeli olan alanların üçüncü göstergesi düşük emlak değerleridir. Kentsel yenilenmeden önce mahallelerin büyük bir çoğunluğu 1 ya da 2 katlı gecekondulardan oluşmaktadır. Bu gecekondular altyapıdan yoksundur ve düşük emlak değerlerine sahiptirler. Bu açıklamadan anlaşılacağı üzere bu gösterge de Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde soylulaştırma potansiyelinin olduğunu kanıtlar niteliktedir.

- **Yüksek Kiracılık Oranı**

Bir başka gösterge yüksek kiracılık oranlarıdır. Bu gösterge bahsedilen mahallelerde mevcut değildir. Zira genelde arsaları kendilerine ait olan sakinlerin, mülklerinde de çoğunlukla kendileri ikamet etmektedir.

- **Ünlü ve İyi Tanınmış Kişilerin Alanda Yaşamayı Tercih Etmesi**

Bunlara ek olarak ünlü veya tanınmış insanların bu alanda yer seçmesi bir başka göstergedir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde benzer durum, eski milletvekillerinden olan bir kişinin buradaki konutların birkaçının müteahhitliğinin yapmasıyla ve tanınmış siyasilere alana çekmesiyle gerçekleşmiştir.

- **Alanın Artan Saygınlığı İle Birlikte Yeni Moda Mekân Hâline Gelmesi**

Bir alanda gerçekleşme potansiyeli olan soylulaştırmanın bir diğer göstergesi de mekânın moda mekân olarak anılması ve şöhret kazanmasıdır. Bu durum Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri için de gerçekleşmiştir ve kentsel yenilenmenin her aşamasında yeni mekânlar buraya açılmıştır ve isminden Ankara'nın yeni moda mekânı olarak bahsedilmeye başlanmıştır.

Sonuç olarak tablo 4'de görüldüğü üzere soylulaşma potansiyeli olan mahalleler için belirlenen 7 göstergedeki 6'sı alanda gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde soylulaşma potansiyeli vardır gibi bir sonuca varılabilir ve soylulaşma kaçınılmaz olarak yaşanmıştır.

**Tablo 4.** Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinde Soylulaştırmanın Yaşanma Potansiyelinin Göstergelerle Değerlendirilmesi

Soylulaştırma Yaşanma Potansiyeli Olan Alanlar için Belirlenmiş Göstergeler	Çukurambar ve Kızılırmak Mahalleleri
-Yüksek mimari değer veya arsa değerleri	✓
-Kent merkezine yakınlık	✓
-Çevre yerleşimlerde kentsel yenilenme uygulamalarının olması	✓
-Düşük emlak değerleri	✓
-Yüksek kiracı oranı	X
-Ünlü ve iyi tanınmış kişilerin alanda yaşamayı tercih etmesi	✓
-Alanın artan saygınlığı ile birlikte yeni moda mekân haline gelmesi	✓

Kaynak: Kişisel Çalışma

Soylulaşma potansiyeli olan alanların göstergeleri bu şekilde test edildikten sonra soylulaşmanın gerçekleştiği alanların göstergeleri aynı şekilde mahalleler için test edilmiştir. Bunlar;

- **Yerinden Edileme (*Displacement*)**

Soylulaşmanın gerçekleştiği bir alanı anlayabilmek için ilk belirlenen gosterge yerinden edilmedir. Bu bogelerde iki turlu yerinden edilmişlik vardır. Bunlar gonullu ve gonulsuz yerinden edilmişliklerdir. Çukurambar ve Kızılırmak'ta kentsel yenilenmeden sonra yaşanan, gonullu yerinden edilmişliğe ornek olarak verilebilir. Bunun sebebi bu mahallelerin sakinlerinin hemen hemen hepsinin arsalarının kendilerine ait olmasıdır. Dolayısıyla yenilenme sırasında inanılmaz değer kazanan bu arsaları satarak buradan ayrılmak, sakinler için ele geçirilemez bir fırsat olarak gorulmuş ve 80% oranında arsa sahibi bu arsaları satarak çeşitli muhitlerden birkaç daire satın almayı daha karlı gordukleri için buradan gonullu bir şekilde ayrılmışlardır.

- **Emlak Değerlerinde Artış**

Soylulaştırmanın ikinci bir gostergesi ise artan emlak değerleridir. Bu gosterge bahsedilen mahalleler için yenilenmenin başlangıcı ve devamı olarak ele alınabilir. Bu değerlendirme emlak uzerinden değil de arsa uzerinden yapılabilir unku bu mahallelerde kıymetli olan emlak değer arsadır. Yenilenmenin başlangıcında arsalarını satan ile yenilenmenin devam eden yıllarında arsalarını satan gecekond u sakinlerinin aldığı paylar arasında onemli olude farklar bulunmaktadır. Dolayısıyla bu gosterge de bahsedilen mahalleler için kanıtlanmıştır.

- **Artan Vergiler**

uuncu gosterge artan vergilerdir. Bu gosterge Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde yaşayan insanların odediği vergiler olarak değerlendirilebilir ve mahallenin yeni sakinlerinin odediği vergiler eski sakinlere gore farklılaşmaktadır. Bunun nedeni yeni sakinlerin orta-ust gelire sahip olmaları ve dolayısıyla mal ve mulklerinin daha fazla olmasıdır. Dolayısıyla bu gosterge de Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde soylulaşmanın gerçekleştiğini kanıtlar niteliktedir.

- **Fakirlik Yoğunluğunun Azalması**

Soylulaştırmanın gerçekleştiğinin ispatı olarak belirlenen bir diğer gösterge fakirlik yoğunluğunun azaltılmasıdır. Bu durum da kentsel yenilenmeden sonra mahalleler için gerçekleşmiştir. Mahallenin eski sakinleri genellikle işçi ve memurken yeni gelenlerin devletteki ve özel sektördeki konumları daha itibarlıdır, dolayısıyla gelirleri daha yüksektir. Buna bağlı olarak soylulaştırmanın bir göstergesi olan fakirlik yoğunluğunun azalması bu alan için gerçekleşmiştir.

- **Özel Kentsel Kullanımların Artması**

Dördüncü gösterge özel kentsel donatıların yenilenmeden sonra artmasıdır. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde bu donatıların artışı gözlemlenebilir. Yenilenmeden sonra bölgede özel okulların sayısı artmıştır. Bunun yanında, bölgeye lüks ticari aktivite mekânları ve boş zaman aktivite (*leisure time activity*) mekânları açılmıştır. Yüksek gelirli kesimine hitap eden yeme içme mekânları değince akla ilk gelen mekânlar arasında bu mahallelerin gelmesi bahsedilen durumu kanıtlar niteliktedir.

- **Etnik ve Kültürel eşitlilik**

Soylulaştırmanın yařandığıнын bir diğer göstergesi de yenilenmeden sonra etnik ve kültürel çeşitliliğin alanda var olmasıdır. Etnik çeşitlilikten bu mahalleler için söz edilemez. Ancak kültürel çeşitlilik iki boyutlu olarak mahallelerde gözlemlenmiştir. Bunlardan ilki eski sakinler ve yeni sakinler arasında, ikincisi ise, mahalleye yenilenmeden sonra gelen muhafazakâr kesim ile modern kesim arasında gözlemlenmiştir.

- **Politikacıların ve Tanınmış İnsanların Alanda Yaşama İsteği**

nl kişilerin bu alanı tercih etmesi ve çevrenin alan için yakıştırdığı syemeler bir diğer göstergedir. Daha önce de belirtildiği üzere siyasi kimlikli kesim bu alanı yaşama mekânı olarak tercih etmektedir ve çevrenin görüşüne göre de Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri Ankara'nın ünlü ve tanınmış mekânları arasındadır.

- **Gelir ve Eğitim Düzeyinin Yükselmesi**

Gelir ve eğitim düzeyinin artması bir diğer göstergedir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde yenilenmeden sonra gelen kesimin gelir

seviyesi ve eğitim düzeyi yüksektir. Dolayısıyla yeni gelenlerle beraber eski sakinlerin alandan ayrılması beraberinde gelir ve eğitim seviyesi yüksekliğini getirmiştir.

- **Emlak Değerlerinin, Kiraların ve Konut Maliyetlerinin Artması**

Kentsel yenilenme gerçekleşen bir alanda emlak değerlerinin artması, kiralara artması ve konut maliyetlerinin artması soylulaştırmanın olup olmadığını kanıtlamak için belirlenen son göstergedir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde emlak değerleri kademeli olarak artmış ve çok yüksek değerlere ulaşmıştır. Bu duruma örnek olarak 2004 yılında 175 bine alınan bir apartman dairesinin 2015 yılında 650 bine satışa sunulduğu verilebilir. Bunun yanında emlak değerlerinin artmasına paralel olarak kira oranları da artmıştır.

**Tablo 5.** Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinde Soylulaştırmanın Yaşanmış Olduğunun Göstergelerle Değerlendirilmesi

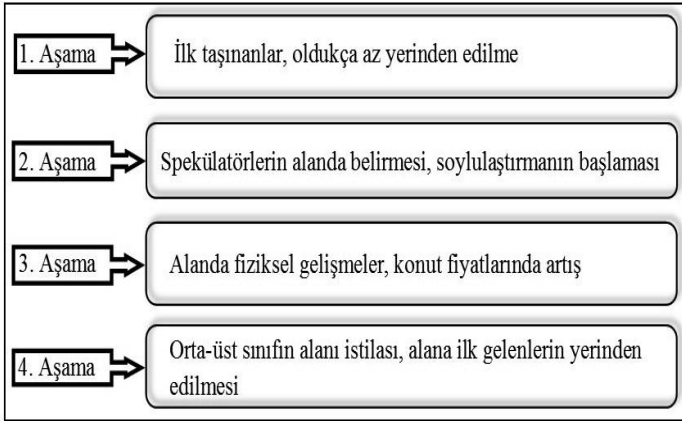
<b>Soylulaştırma Yaşanmış Olan Alanlar için Belirlenmiş Göstergeler</b>	<b>Çukurambar ve Kızılırmak Mahalleleri</b>
-Yerinden edilme	✓
-Emlak değerlerinde artış	✓
-Artan vergiler	✓
-Fakirlik yoğunluğunun azalması	✓
-Özel kentsel kullanımların artması (özel okullar, lüks ticari mekanlar ve serbest zaman etkinlik alanları)	✓
-Kentsel sosyal olanaklara ve kültürel etkinliklere ilgili insanların alana geliyor olması	✓
-Kültürel çeşitlilik	X
-Etnik çeşitlilik	✓
-Kent'in diğer alanlarında yaşayan insanların tanınmış-bilinen mekan ya da moda mekan olarak olumlu algısı	✓
-Politikacıların ve tanınmış insanların alanda yaşama isteği	✓
-Eğitim düzeyinin yükselmesi	✓
-Gelir düzeyinin yükselmesi	✓
-Emlak değerlerinin, kiralara ve konut maliyetlerinin (apartman aidatı, temizlik giderleri vb.) artması	✓

Kaynak: Kişisel Çalışma

Sonuç olarak bütün bu göstergeler çalışma alanı olarak seçilen Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri için test edildiğinde, soylulaştırmanın hemen hemen bütün göstergelerinin bu mahallelerde gözlemlendiği söylenebilir. Sonunda gelinen durum ise soylulaştırmanın bu alanda kesin olarak gerçekleştiğidir (Tablo 5).

#### 4.2. Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerindeki Soylulaştırma Süreci

Soylulaştırmanın gerçekleşmesi için bütün elemanlar bir araya geldikten sonra süreç alanda yaşanmaya başlar. Fakat soylulaştırma birdenbire gerçekleşmez çeşitli aşamalardan geçerek gerçekleşir. Bu aşamalar Pattison'un çalışmasına göre Resim 3'deki gibi özetlenmiştir.



**Resim 3.** Soylulaştırmanın Dört Aşaması

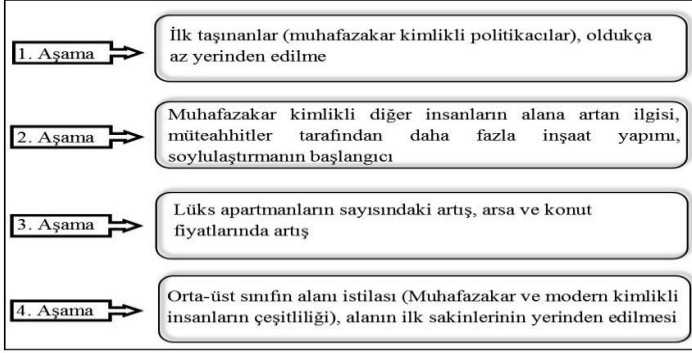
Kaynak: (Pattison'un, 1977 çalışmaları temel alınarak hazırlanmıştır)

Soylulaştırma sürecindeki ilk dalgada alana çeşitli çekici özellikleri yüzünden gelenler ilk gelenler (*first movers*) olarak nitelendirilir ve çok kkk bir oranda yerinden edilme (*displacement*) gözlemlenir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki soylulaştırmanın ilk dalgası ise alanın merkeze yakın olması sebebiyle siyasi nitelikli bir müteahhidin milletvekili lojmanlarının yıkılacağı haberiyle de birlikte alana siyasi çevresinden insanların da barınma ihtiyaını karşılamak amacıyla Parlemerter Sitesi olarak geçen konutlar inşa etmesi ile başlamıştır. Bu siyasilerin bir

diğer önemli özelliği de muhafazakâr partilere mensup olmasıdır. Bu ilk aşamada Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde fark edilir bir yerinden edilme söz konusu değildir.

Soylulaştırmanın ikinci dalgası literatürde, alanın spekülâtörler tarafından ilgisinin çekilmesi ve soylulaştırma sürecinin başlaması olarak tanımlanmaktadır. Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri için de bu aşama benzer şekilde yaşanmıştır. Alana siyasilerin taşınması, orta ve orta-üst gelirli diğer insanların ve spekülâtörlerin de ilgisini çekmeye başlamış ve daha çok müteahhit burada konut yapmaya başlamıştır. Ayrıca mahalleler, ilk gelenlerin kimliği nedeniyle muhafazakâr mahalle olarak anılmaya başlanmış ve kendilerini muhafazakâr olarak tanımlayan insanlar bir aradalık düşüncesiyle bu alana talep göstermeye başlamışlardır. Bu talebe karşılık müteahhitler daha çok arsa sahibi ile anlaşım daha çok apartman yapmaya başlamıştır. Müteahhitlerle anlaşım arsa sahiplerinden bazıları Ankara'nın çeşitli semtlerine taşınmaya başlamış ve soylulaştırmanın etkileri bu süreçte kendisini göstermeye başlamıştır. Literatüre göre soylulaştırmanın üçüncü dalgasında fiziksel iyileşme ve konut fiyatlarında artış yaşanır. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde de durum bu şekilde gerçekleşmiştir. Artan talebe karşılık konutlar daha lüks yapılamaya başlanmış ve fiyatı ne kadar yüksek olursa olsun talep görmeye devam etmiştir.

Literatürdeki dördüncü dalgada ise soylulaştırma gerçekleşen alanda ilk yerleşenlerin alandan ayrılması ve alanın orta-üst gelirli tarafından istilası gelmektedir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde de benzer durum gözlenmiştir. Başta yalnızca muhafazakâr kesimden olan orta-üst gelirli mahallelerde yer seçerken, alandaki kentsel yenilenmenin devam etmesiyle birlikte modern olarak nitelendirilebilecek kesim de mahalleye gelmeye başlamıştır. Başka bir deyişle mahallelerin merkeze yakınlığı, lüks ve konforlu konutların varlığı ve benzer sebeplerle orta-üst gelire sahip her gruptan insanın ilgisini çekmeye başlamıştır. Bunun yanında alanın ilk sahipleri, yaklaşık %80 oranında, burada barınmamış ya da barınmak istememiş ve alandan ayrılmışlardır. Sonuç olarak bu mahalleler de soylulaştırma süreci aşama aşama yaşanmıştır (Resim 4).



**Resim 4.** Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerindeki Soylulaştırma Süreci  
Kaynak: Kişisel Çalışma

### 4.3. Soylulaştırmanın Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinde Yarattığı Pozitif ve Negatif Etkiler

Belirlenen göstergelerle ve geçirdiği süreçle soylulaştırmanın Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki kentsel yenilenme sürecinde kesin olarak yaşandığı vurgulanmamıştır. Bu aşamadan sonra soylulaştırma süreci alanda pozitif mi yoksa negatif bir etki mi yaratmıştır, sorusuna cevap aranacaktır.

**Tablo 6.** Soylulaştırmanın Pozitif ve Negatif Etkileri

Pozitif Etkiler	Negatif Etkiler
-Ekonomik fırsatların yaratılması	-Kira ve emlak değerlerindeki artış ile yerinden edilme (Displacement through rent/price increases)
-Belediyenin karşıladığı hizmet olanaklarının artması	-Evsizlik (Homelessness)
-Sosyal izolasyonun azalması ve suç oranlarında düşüş	-Toplulukta kırgınlıklar ve anlaşmazlıklar (Community resentment and conflict)
-Eğitim olanaklarının artması	-Uygun fiyatlı konut edinmede güçlükler (Loss of affordable housing)
-Mülklerin rehabilitasyonu	-Sürdürülebilir olmayan spekülatif emlak fiyatları artışı (Unsustainable speculative property price increases)
-Alandaki imaj artışı	-Ticaret ve sanayinin yerinden edilmesi (Commercial/industrial displacement)
-Kentsel saçaklanmanın azalması ve kent içindeki boşlukların doldurulması	-Yerel hizmetlerin değişmesi ve maliyetlerinde artış (Increased cost and changes to local services)
-Kültürel çeşitlilik	- Nüfusun azalması
-Sosyal bütünleşme	

Kaynak: Kişisel Çalışma



İlk olarak soylulaştırmanın mahallelerde yarattığı pozitif etkiler anlaşılabilecek ve daha sonra negatif etkileri üzerinde durulacaktır. Soylulaştırmanın alanda yarattığı ilk pozitif etki ekonomik fırsatların artması olarak belirlenebilir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde yaşanan soylulaştırma sonrasında da aynı etki gözlemlenmiştir. Alanda çok çeşitli ticari aktiviteler ve iş merkezleri açılmıştır ve mahallelerin ekonomisi canlanmıştır. Aynı zamanda açılan bu yeni mekânlar için düşük nitelikli insanlara ihtiyaç duyulmuş ve bu insanlara olan ihtiyacın bir kısmında mahallelerdeki eski sakinler istihdam edilmiştir. İkinci pozitif etki belediye hizmetlerinin soylulaşan alanda artmasıdır. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde de belediye hizmetleri artmış, özellikle ulaşım hizmetlerinde bu artış net bir şekilde gözlemlenmiştir. Üçüncü olarak soylulaştırma gerçekleşen alanda sosyal ayrışmanın azalması ve suç oranlarının düşmesi pozitif bir etki olarak görülmektedir. Seçilen mahallelerde soylulaştırmanın bu türlü bir etkisi olamamıştır; çünkü bu alandaki eski sakinlerin diğer insanlar tarafından dışlanması söz konusu değildir. Ayrıca mekânda yenilenmeden önce de suç oranlarında bir aşırılık gözlemlenmez. Bunun yanında soylulaştırma sayesinde eğitim fırsatlarının arttığı savunulmaktadır. Fakat Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki eğitim fırsatları yalnızca yeni gelen orta-üst gelire sahip insanlar için artmıştır. Bunun sebebi alanda açılan eğitim kurumları özel ve paralı eğitim veren kurumlardır. Soylulaştırmada görülen bir diğer pozitif etki mülklerin rehabilitasyonu ve alandaki imaj artışıdır. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde bu durum çok açık bir şekilde yaşanmıştır. Gecekondu yıkılıp yeni lüks yapılar inşa edilmiştir. Dolayısıyla alanın imajı da olumlu yönde artmıştır. Kentsel saçaklanmanın azalması ve kent içindeki boş alanların dolması ise soylulaştırmada görülen bir diğer pozitif etkidir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde gerçekleşen kentsel yenilenme ve soylulaştırma için bu tespitleri test etmek mümkün olmamaktadır. Pozitif etki olarak nitelendirilen bir diğer etki ise alandaki kültürel ve sosyal çeşitlilik yaşanmasıdır. Çukurambar ve Kızılırmak için de eski sakinler ve yeni sakinler arasında kültür alışverişi olmuş ve özellikle bu durumdan eski sakinler olumlu etkilenerek kendilerini geliştirme fırsatı bulmuşlardır.

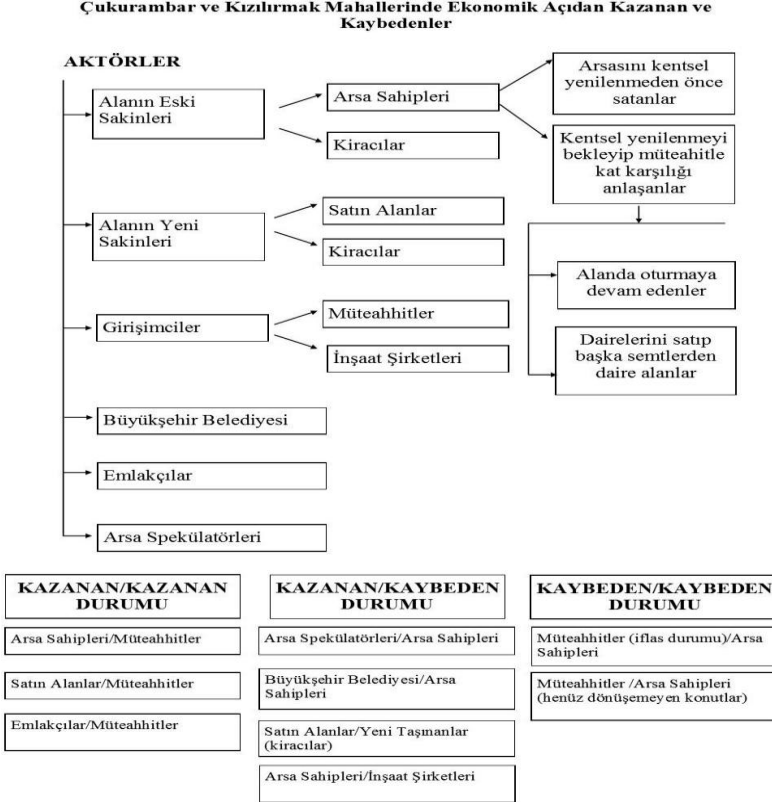
Soylulaştırmanın alanda yarattığı pozitif etkiler bu şekilde yorumlandıktan sonra aynı şekilde negatif etkiler için de bir değerlendirme yapılır.

mıştır. Buna göre soylulaştırmanın alanda yarattığı negatif etkilerin en başında yerinden edilme gelmektedir. Yerinden edilme olgusu Çukurambar ve Kızılırmak mahalleleri için gönüllü bir şekilde gerekleşe de bu durumun varlığı göz ardı edilemez. Burada yaşayan eski sakinler büyük bir kısmı gönüllü bir şekilde ayrıldıklarını vurgulasalar da, eski komşuluk ilişkilerini ve bağ bahçelerine duydukları özlemi mütemadiyen dile getirmektedirler. Bu durum yerinden edilmenin negatif etkisi olarak düşünülebilir. Yerinden edilen kesimin gönülsüz olanlarına örnek olarak ise alandaki kiracılar verilebilir. Kiracılar hiçbir kazanç sağlamadan alandan ayrılmak zorunda kalmışlardır. Soylulaştırmanın bir diğer negatif etkisi evsizleştirme olarak tanımlanmaktadır. Seçilen mahalleler için böyle bir durum söz konusu değildir. Aksine bir daireleri olan insanlar değer artışıyla beraber birkaç daireye sahip olmuşlardır. Toplumda meydana gelebilecek kırılganlıklar ve anlaşmazlıklar soylulaştırma ile beraber gerçekleşen, eski sakinler ve yeni gelenler arasında yaşanabilecek bir diğer negatif etkidir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde böyle bir durum yaşanmamıştır. Bunun yanında bir diğer negatif etki uygun fiyatlı konut edinmede yaşanan güçlüklerdir. Bahsedilen alan için de bu durum geçerlidir. Mahallelerdeki kademeli olarak artan konut fiyatları başlangıçta orta-üst sınıfa hitap ederken, günümüzde yalnızca üst gelir grubunun karşılayabileceği hâle gelmiştir. Alandaki ticaret ve sanayinin yerinden edilmesi soylulaştırmanın literatürde bahsedilen bir diğer negatif etkisidir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallesinde de bu durum yaşanmış, yerel servisler kapanarak yerini lüks ticari servislere bırakmıştır. Örneğin mahalle bakkalları kapanarak yerini süper marketlere bırakmıştır. Yerel ticari aktivite mekânlarının lüks mekânlarla yer değiştirmesi sonucunda bu ticari mekânlar yalnızca orta-üst gelir grubuna hitap eder hâle gelmiştir ve düşük gelirli grubun maddi olarak karşılayamayacağı bu mekânların ortaya çıkması soylulaştırmanın olumsuz etkilerine örnek olarak gösterilebilir. Nüfusun azalması literatürde bahsedilen, soylulaştırmanın bir diğer negatif etkisidir. Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde ise nüfusun azalmadığı, aksine artan yapı yoğunluğuyla beraber alanda nüfus patlaması yaşandığı söylenebilir.

#### 4.4. Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerinde Gerçekleşen Soylulaştırma Sürecini Kazanan ve Kaybeden Gruplar Açısından

Türkiye’de kentsel yenilenme gerçekleşen alanlarda yaşanan soylulaştırma, genellikle gönülsüz yerinden edilme (*involuntarily displacement*) şeklinde gerçekleşmektedir ve bu durum akademisyenler tarafından sürekli eleştirilmektedir. Özellikle İstanbul’da çeşitli semtlerde yaşanan soylulaştırma bu durumun göstergesidir. Örneğin Ayazma-Tepeüstü’nde, Tarlabası, Tozkoparan, Başbüyük’de gerçekleşen soylulaştırma sonucunda yaşanan gönülsüz yerinden edilme, medyanın da etkisiyle beraber, başta akademisyenler olmak üzere birçok alanın ve kişinin tepkisini çekmiştir ve orada yaşayan insanların mağduriyeti ve kayıpları çeşitli dallarda araştırma konusu olmuştur. Öte yandan kentsel yenilenmenin sonucunda yaşanan soylulaştırmanın etkileri her zaman yıkıcı ve kaybedenin çok olduğu durum olarak gerçekleşmez. Kimi zaman da gönüllü yerinden edilmişlik (*voluntarily displacement*) şeklinde gerçekleşen soylulaştırmanın sonucunda mağdur olan insanlar az sayıdadır ve aktörlerin çoğunluğunun özellikle ekonomik yönden kazandığı bir durum ortaya çıkar. Buna bağlı olarak bu bölümde öncelikle Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinde gerçekleşen kentsel yenilenmede yer alan aktörler belirlenecektir. Daha sonra, kazanan kaybeden aktörlerin kim olduğu tartışılacak, değerlendirme aktörler üzerinden ve ekonomik temelli olarak yapılacaktır. Bunu yaparken aktörler çeşitli örneklerle göre gruplandırılacaktır (Resim 5).

#### 4.5. Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerindeki Kentsel Yenilenmede Yer Alan Aktörler



**Resim 5.** Çukurambar Kızılırmak Mahallelerindeki Kentsel Yenilenmede Yer Alan Aktörler ve Kazanan & Kaybeden Analizi

Kaynak: Kişisel Çalışma

#### 4.6. Çukurambar ve Kızılırmak Mahallelerindeki Kentsel Yenilenmede Ekonomik Açından Kazanan & Kaybeden Analizi

Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki kentsel yenilenmeden sonra ekonomik yönden kazanan ve kaybeden aktörler 3 gruba ayrılarak değerlendirilmiştir. İlk grupta aktörlerin ikisi de kazanmıştır. İkinci grupta aktörlerden bir taraf kazanırken diğer taraf kaybetmiştir. Üçüncü grupta ise aktörlerin ikisi de kaybetmiştir.

#### 4.6.1. Kazanan & Kazanan Durumu

Müteahhitle kat karşılığı anlaşan arsa sahipleri Çukurambar ve Kızıllırmak mahallelerindeki yenilenme için her iki tarafında kazandığı duruma en başta örnek verilecek iki aktördür. Bu örnekte müteahhit yapıyı yapacağı parseldeki bütün arsa sahiplerini toplar ve bir anlaşma yapar. Bu anlaşma genelde yapılacak yapı üzerinden müteahhidin de arsa sahibinin de 50% oranında pay sahibi oldukları bir anlaşma türüdür. Yapılan derinleme görüşmelerin sonuçlarında da görüldüğü üzere mahallelerdeki yenilenmede bu anlaşma iki tarafında kazandığı, yani ekonomik yönden kâr ettiği bir anlaşma türüdür.

Hem müteahhidin hem de arsa sahibinin kazandığı bir diğer örnek ise arsa sahibinin kentsel yenilenmenin tamamlanmasını bekleyip daha sonra elde ettikleri daire ve dükkân paylarını satıp başka semtlerden daire aldıkları örnektir. Bu örnekte, bir önceki örnekteki gibi, müteahhitle kat karşılığı anlaşılır; müteahhit kendi payını satarak kazanç elde eder. Arsa sahibi ise yenilenmeden önce yaşadığı semti yani Çukurambar ve Kızıllırmak mahallelerini yenilenmeden sonra kendine düşen payı satmak suretiyle terk eder ve özellikle Sincan ve Etimesgut gibi semtlerden daire alır. Bu mahalleleri terk etmeleri ise tamamen ekonomik sebeplerden ötürüdür. Bu mahallelerde sahip olduğu 2 daireyi satarak başka semtlerden (Sincan ve Etimesgut gibi) 4-5 daire alabilmektedirler. Böylece hem çocukları hem de kendileri kira vermekten kurtulur ve ekonomik yönden kazanç elde etmiş olurlar.

İki aktörün de kazanç sağladığı kazanan & kazanan durumuna verilebilecek bir diğer örnek müteahhit ve mahallelerden konut satın alan aktörler arasındaki ilişkidir. Müteahhitler arsa sahiplerinden arsayı kat karşılığı aldıktan ve üzerine apartman inşa ederler daha sonra kendilerine düşen payı yenilenmeden sonra alanda oturmak isteyen kişilere satarlar. Buradan konut sahibi olanlar şehir merkezine bu kadar yakın bir yerden konut sahibi oldukları için ve daha bölgedeki konut fiyatları yükselmeden konut satın aldıkları için ekonomik yönden kazanç elde etmiş olurlar. Aynı zamanda üzerinden birkaç sene sonra satmak istediklerinde 100' de yüze yakın bir kârla müteahhitten aldıkları konutlarını satabilmektedirler. Müteahhitler ellerindeki konutları bir an önce satıp başka girişimde bulunmak istedikleri için onlar da ekonomik yönden kazanç sağlamış olurlar.

Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki yenilenmede müteahhit ve emlakçı, ilişkisi de, iki tarafın da ekonomik yönden kazandığı bir ilişkidir. Eğer bu yenilenmede müteahhit elindeki daireleri satmak için emlakçı ile anlaşırsa bu sayede daha geniş kitlelere ulaşabilmiş olur ve elindeki daireleri en kısa zamanda ve en kârlı olacak şekilde satmış olur. Emlakçı ise konut fiyatlarının yüksek olduğu bu mahallelerde konut satımına ve alımına aracılık ederek, konut fiyatlarının bu mahallelerden daha düşük olduğu semtlere göre aracılık ettiği satıştan daha fazla kazanç elde etmiş olur. Dolayısıyla müteahhit ve emlakçı da iki tarafın da ekonomik olarak kazandığı duruma örnek olarak gösterilebilir.

#### 4.6.2. Kazanan & Kaybeden Durumu

Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki yenilenme sürecindeki bütün aktörler kazanmamıştır. Aralarında az da olsa kimi durumlarda kaybedenler de vardır. Bu yüzden bu bölümde aktörlerin birinin kazandığı durumda diğerinin kaybettiği örnekler incelenecektir. Bu aktörlerden kaybeden grubuna verilebilecek en iyi örnek müteahhitlere, arsalarını yenilenme sırasında satanlardır. Bu örnekteki arsa sahipleri mahallelerindeki yenilenmenin tamamlanmasını bekleyemezler ve yenilenmeden sonra paylarına düşen konutları satıp çok daha fazla kâr elde edebileceklerken, arsalarını yenilenme sırasında satarlar. Bu tür aktörleri kaybedenler sınıfına dâhil etmemizin sebebi sabredip yenilenmeden sonra paylarını satanlara göre daha az kazanmış olmalıdır. Yani ekonomik olarak bir kayıpları olmamasına rağmen diğer arsa sahiplerine göre daha az kazandıkları için kaybeden sınıfına dâhil edilmişlerdir. Bu durumda kazanan taraf ise müteahhitler olmuştur.

Bu mahallelerde kazanan & kaybeden durumuna verebileceğimiz bir diğer örnek kentsel yenilenmeden önce arsa sahiplerinin gecekonduvanında oturan kiracılarıdır. Bu arsa sahipleri zamanında yaptıkları gecekonduvanı kiraya vererek başka semtlerde oturmaya başlamışlardır. Yenilenmeyle beraber arsa sahipleri müteahhitlerle anlaşır arsalarını devrederken, kiracılar gecekonduvanlarını terk etmek zorunda kalmışlardır. Dolayısıyla arsa sahipleri arsalarını devrederek ekonomik yönden kazanırken, kiracılar merkeze yakın yerde oturdukları gecekonduvanlarından çıkıp Ankara'nın başka herhangi bir yerinde bulunan gecekondu alanlarına göç ederek kaybeden durumuna düşmüşlerdir.

Kazanan & kaybeden aktörelere vereceğimiz üçüncü örnek Büyükşehir Belediyesi ve arsa sahipleridir. Burada arsa sahiplerinin kendilerini kaybeden olarak görmelerinin sebebi arazilerinden kesilen DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamu Ortaklık Payı)'lardır. Aslında bütün planlanan alanlarda bu kesim yasaldır ve kamusal alanların oluşturulması için gereklidir de; fakat arsa sahiplerinin kendilerini burada kaybeden olarak görmelerinin sebebi Çukurambar ve Kızılırmak mahallerinin kimi yerlerinde kamusal alan olarak ayrılan alanlarda Büyükşehir Belediyesinin plan değişikliği yaparak bu alanları imara açmasıdır ve konut alanları inşa etmesidir. Bu durumda kaybeden olarak görülen arsa sahiplerine karşılık kamu arsalarını konut ve ticaret alanlarına dönüştüren Büyükşehir Belediyesi de bu plan değişikliği ile birlikte kazanan konumuna geçmiş bulunmaktadır.

Bunların yanında bir aktörün kazanan taraf olurken diğerinin kaybeden taraf olduğu aktörler grubuna örnek olarak yenilenmeden sonra burada daire alanlar (*buyers*) veya yenilenmeden önce arsa sahibi olup buradaki dairelerden hak sahibi olan ve bu dairelerini kiraya verenler, kiraların yüksekliğinden dolayı kazanan grubuna dâhil edilebilirler. Öte taraftan iş yerlerine ve merkeze yakınlığından ya da evlerin konforundan dolayı bu mahallelerde kiracı olarak oturmayı tercih edenler kiraların yüksekliğinden ve her geçen yıl artmasından dolayı kaybeden konumunda olmaktadır.

Kazanan & kaybeden durumuna verilebilecek bir diğer aktör ikilisi yenilenmeden sonra kendine düşen payını aldıktan sonra bile gecekondusu yıkılırken sorun çıkartan arsa sahipleridir. Bunlar bu örnek için kazanan konumundadırlar. Kaybeden konumundaki aktörler ise hakkı olmadığı hâlde gecekondusunu yıkması için arsa sahibine para teklif eden inşaat şirketleridir. İnşaat şirketlerinin adının kötü anılmaması için arsa sahiplerine para vermeyi kabul ederler ve kaybeden durumuna düşerler. Arsa sahipleri ise hakları olmayan parayı alıp kâr elde ettikleri için kazanan durumundadırlar.

#### 4.6.3. Kaybeden & Kaybeden Durumu

Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerindeki yenilenmeden iki tarafın da kaybeden konumunda olduğu kimi özel durumlar vardır. Bu duruma örnek olarak gecekondusu henüz yenilenmemiş arsa sahibi ve

bu arsayı almak isteyen müteahhit verilebilir. Arsa sahipleri arsalarını müteahhide devretmek isterler fakat birden çok kişiye ait olan bu arsanın devrinde bir türlü mutabakat sağlanamaz. Sonuç olarak her iki tarafın da anlaşma yapıp kâr edecekleri durumdan anlaşmazlıktan ötürü gecikme yaşanır ve zarara uğranır (Resim 6).



**Resim 6.** Kızırlmak Mahallesi'nde 2014 yılında Müteahhit Anlaşmazlığından Ötürü Henüz Dönüşmemiş bir Gecekondu Örneği  
Kaynak: Kişisel Arşiv

## 5. Sonuç

Sonuç olarak kentsel yenilemenin başarı ve başarısızlık kriterlerinden biri olarak belirlenen soylulaştırmanın, Çukurambar ve Kızırlmak mahallelerinde yaşandığı göstergelerle test edilerek kanıtlanmıştır. Soylulaştırmanın etkileri bu mahallelerde kendine özgü bir süreçten geçerek aşamalı olarak gerçekleşmiştir. Bunun yanında yapılan analizler, soylulaştırmanın Çukurambar ve Kızırlmak mahalleleri üzerinde hem pozitif hem de negatif etkisinin olduğunu fakat pozitif etkilerin ağır bastığını kanıtlamıştır. Soylulaştırmanın sonucunda yaşanan yerinden edilme gönüllü bir şekilde gerçekleştiği için mahallelerde soylulaştırmanın yıkıcı etkilerinin fazla olduğundan söz edilemez. Bunun yanında Çukurambar ve Kızırlmak mahallelerinde değerlendirilen bir diğer konu, kentsel



yenilenmenin sonucu olarak ortaya çıkan soylulaştırma sürecindeki aktörlerdir. Bu aktörler üzerinden kazanan kaybeden analizi yapılmıştır. Bu analiz özellikle ekonomik açıdan değerlendirmesi yapıldığında kazanan aktörlerin kaybedenlerden daha büyük bir oranda oldukları sonucuna varılmıştır. Soylulaşan alanlarda yapılan birçok çalışmanın aksine Çukurambar ve Kızılırmak mahallelerinin yeni sakinlerinde bir mağduriyet söz konusu değildir ve bu çalışma özünde soylulaştırmanın her zaman olumsuz etkilerinin olmayacağı aksine bazı alanlar için olumlu etkilerinin olduğu ve gerçekleşmesi gereken bir olgu olduğunu kanıtlar niteliktedir.

### Kaynakça

- Ergün, N. (2006). Gentrification kuramlarının İstanbul'da uygulanabilirliği. *İslam, İstanbul'da "soylulaştırma": Eski kentin yeni sahipleri* (ss. 15-30) içinde. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Kayasü, S., & Uzun, N. (2009). Kentsel dönüşüm/yenileme-kentsel yeniden canlandırma/yenileş(tir)me: Kavramlara yeni bir bakış: Tansı Şenyapılı'ya armağan. Kayasü, Işık, Uzun, ve Kamacı, *Gecekondu,dönüşüm,kent* (ss. 151-161) içinde. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği.
- Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı. *Kentsel Dönüşüm ve Katılım. Mimarist Dergisi*, 4(12), 73-75.
- Lee, J. H. (2004). *How and why is land use changing within El Raval area of Barcelona*. Retrieved from <http://geographyfieldwork.com/Coursework/ElRaval.pdf>. Last access: 17.02.2013.
- Ley, D. (1987). Reply:The rent gap revisited. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 465-468.
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In P. Roberts, & H. Sykes, *Urban regeneration a handbook* (pp. 9-37). London,Thousand Oaks, New Delhi: SAGE Publications.
- Rowland, A., & Bridge, G. (2005). Globalisation and the new urban colonialism. In A. Rowland, & G. Bridge, *Gentrification in a global context:The new urban colonialism* (pp. 1-17). London: Routledge.
- Smith, N. (1987). Commentary: Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- Thomas, S. (2003) A glossary of regeneration and local economic development, *Centre for Local Economic Strategies*, Manchester.

- Turok, I. (2004). Urban regeneration: What can be done and what should be avoided? International Urban Regeneration Implementations Symposium (pp. 63-82). İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Uzun, N. (2006). İstanbul'da seçkinleştirme (gentrification): Örnekler ve seçkinleştirme kuramları çerçevesinde bir değerlendirme. Behar ve İşlam, *İstanbul'da "soylulaştırma":Eski kentin yeni sahipleri* (ss. 31-42) içinde. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

# Dışlanmayla Mücadelede Kent Yönetiminin Yol Haritası: Sosyal İçerme Eylem Planı<sup>1</sup>

\*

Duygu Gökçe<sup>2</sup> - Volkan Gökçe<sup>3</sup>

## Özet

Ülkemizin hemen hemen her kentinde çöküntü alanı niteliğindeki mahallelerde yoksulluk ve yoksulluk içerisinde yaşayan Romanlar, toplumun dezavantajlı kesiminin ön sıralarında yer almaktadır. Eğitim, sağlık ve kentsel hizmetlere sınırlı erişim, emek piyasasından kopukluk, siyasi, sosyal ve kültürel yaşama kısıtlı katılım, bireysel ve toplumsal ön yargı gibi çok boyutlu ve birbirleriyle ilişkili sosyal dışlanma sorunlarıyla karşı karşıyadırlar. Mekânda da somutlaşan bu sosyal dışlanma, kentsel dönüşüm projeleri sonucu yerinden edilme şeklinde olabildiği gibi, konut ayrımcılığı ve mekânsal damgalanmayla da karşımıza çıkabilmektedir.

Bugüne kadar merkezî ve yerel yönetimlerce geliştirilen politikalar ve eylemler çok boyutlu, bütünlüklü, uzun vadeli, uygulanabilir ve sonuç odaklı ele alınmadığı için söz konusu sorunların çözümünde çok yol kat edilememiştir. Bu nedenle öncelikle sorunun tüm boyutlarıyla kavranması ve birbirleri ile bağlantılarının belirlenmesi ve buna ilişkin olarak sosyal dışlanmayı önlemek amacıyla sosyal içerme bakış açısını merkezî - yerel yönetimlere ve politikalarına dâhil ederek, eylem planlarının her kentin şahsına münhasır ve katılımcı anlayışla hazırlanması gerekmektedir.

Bildiride, bu bakış açısıyla, Tekirdağ - Aydoğdu Mahallesi'nde yaşayan Romanların söz konusu sosyal dışlanma sorunları, mahalle sakini Roman vatandaşlar ve yerel yönetimlerdeki yetkili kişilerle yapılan derin görüşmeler ve mekânsal analizlerle tespit edilecek; alan bulgularından yola çıkılarak, eğitim, sağlık, istihdam, yerel mekanizmalara katılım, ayrımcılık ve barınma ve kentsel hizmetler olmak üzere altı müdahale alanını içerecek şekilde sosyal içerme eylem planı önerilecektir.

Romanların sosyal dışlanmalarını önlemek için kentteki tüm ilgili paydaşların üstlenmeleri gereken sorumlulukları ve oluşturmaları gereken iş birliklerini tarif eden sosyal içerme eylem planının, dışlanmayla mücadelede benzer sorunları yaşayan kent yönetimleri için bir yol haritası olacağı düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** sosyal dışlanma, sosyal içerme, eylem planı, Romanlar, kent yönetimi

<sup>1</sup> Bildiri, SOBAG – 112K439 no'lu Romanların Kültürel Süreklilikleri ve Sosyal İçermelerini Destekleyici Bütünlüklü Kentsel Dönüşüm Planlaması İlkeleri: Tekirdağ Aydoğdu Mahallesi başlıklı TÜBİTAK projesi tarafından desteklenmiştir.

<sup>2</sup> Doç. Dr., Süleyman Demirel Üni. Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Böl., Isparta (duygu-gokce@sdu.edu.tr)

<sup>3</sup> DSİ Bölge Müdürlüğü, Isparta

## The Roadmap of Urban Management to Combat Exclusion: Social Inclusion Action Plan

\*

Duygu Gökçe - Volkan Gökçe

### Abstract

*Gypsies living in poverty and deprivation in the depression neighborhood of almost every city of our country are located in the forefront of the disadvantaged sections of society. Gypsies are faced with multi-dimensional and social exclusion problems associated with each other such as limited access to education, health and urban services, disconnection from the labor market, limited participation to political, social and cultural life, individual and social prejudice. The social exclusion also reflected in space; can be embodied by housing discrimination and spatial stigmatization in addition to being displaced as a result of urban renewal projects.*

*So far, developed policies and actions by the central and local governments have not handle multi-dimensional, integrated, long-term, applicable and results-oriented. So it could not be a long way in solving of concerned problems. Therefore, first the problems must be understood from all aspects and in relation with each other; and action plans must be prepared according to the characteristics of each city and in a participatory approach by including social inclusion perspective to central-local management and their policies in order to prevent social exclusion.*

*In the paper, from this perspective, the social exclusion issues of Gypsies living in Tekirdağ - Aydoğdu neighborhood, will be determined by in-depth interviews with Gypsy citizen/residents and officials in the local government and the spatial analysis; starting from the findings, social inclusion action plan to include the six intervention areas including education, health, employment, participation in local mechanisms, discrimination and housing and urban services will be proposed. It is considered that the social inclusion action plan describing the responsibilities and cooperation of all relevant stakeholders in the city to prevent Gypsies's social exclusion will be a roadmap for urban managements faced with similar problems in combating exclusion.*

**Keywords:** social exclusion, social inclusion, action plan, Gypsies, urban management

## Giriş

Yerel yönetimler; Avrupa Kentsel Şartı'nda da vurgulanan, güvenli, kaliteli, temiz ve sağlıklı bir çevrede yaşama, çalışma, konut edinme, eğitim, sağlık ve sosyo-kültürel hizmetlere erişebilme, ulaşım ve dolaşım özgürlüğü, barış içinde yaşama, yaşadığı yerleşime ilişkin kararlara katılma gibi kentli haklarını sorumluluk sahasındaki tüm bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayırım gözetmeksizin eşit olarak sunmakla yükümlüdür.

80'li yıllardan itibaren uygulanan neoliberal politikalar ve küreselleşmenin etkisiyle, kentlerde eşitsizlik, sosyal kutuplaşma, yoksulluk ve kentsel parçalanmanın artması, yerel yönetimlerin söz konusu kentli haklarını yaşama geçirmesini zorlaştırmıştır. Bu kapsamda, 2000'li yıllarla birlikte sosyal dışlanma ve yoksullukla mücadelede gündeme gelen *sosyal içerme* kavramı, AB üyesi ülkelerin temel politika belgelerinde öncelikli konu olarak ele alınmaya başlamıştır.

Sosyal dışlama; bireylerin, grupların ya da toplulukların toplumla ilişki ve etkileşiminin ortadan kalkarak bağlarının kopması, temel yurttaşlık hak ve özgürlüklerin icrasından yoksun kalması/bırakılması, yoksulluk içerisinde yeterli barınma olanaklarına, eğitim, sağlık ve kentsel hizmetlere sınırlı erişim, siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel yaşamın çeşitli aşamalarına kısıtlı ve yetersiz katılım sürecidir. Sosyal dışlanma ve yoksullukla mücadele yöntemi olarak değerlendirilen sosyal içerme ise, yoksulluk ve sosyal dışlanma riski altındaki dezavantajlı bireylerin ekonomik, sosyal ve kültürel hayata tam katılımlarını ve anayasal güvence ile teminat altına alınan temel hak ve özgürlüklere, mal ve hizmetlere erişimlerini kolaylaştırmayı ifade etmektedir.

Resmî olarak ilk kez *sosyal içerme*, 1999 Amsterdam Anlaşması'nın 136 ve 137. maddelerinde Avrupa Birliği'nin amaçları arasında yer almış ve 2001 yılında AB üyesi ülkelere sosyal içermeye yönelik ulusal eylem planlarını sunma yükümlülüğü getirilmiştir. Ülkemizin de içinde bulunduğu AB'ye aday ülkelerden ise yoksulluk ve sosyal dışlanmanın mevcut boyutunun tespiti, ülkenin ilgili alanda temel problemlerinin tanımlanması, sosyal içermenin önündeki engellerin değerlendirilmesi, bunlara dayanarak yoksulluk ve sosyal dışlanma ile mücadele stratejisinin geliştirilmesi amacıyla *Ortak İçerme Belgesi* hazırlamaları müzakere baş-

lıklarından biri olarak gösterilmiştir. Ortak İçerme Belgesi çalışmalarına, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Avrupa Birliği Koordinasyon Dairesi Başkanlığı önderliğinde 3 Aralık 2004 tarihinde başlamış olmasına rağmen henüz bir belge hazırlanamamıştır.

Ülkemizde girift hâlde ve kısır döngü içindeki sosyal dışlanma ve aşırı yoksulluk sorunlarıyla karşı karşıya olmaları nedeniyle, sosyal içerme politikalarında hedef alınması gereken dezavantajlı grupların başında Romanların geldiği söylenebilir. Daha açık bir ifadeyle, Romanların çöküntü hâlindeki ayrıştırılmış kentsel mekânlarda, temel donatılardan yoksun, sağlıksız çevre koşulları içerisinde, asgari yaşam standartlarının bile çok altında ve mülkiyet güvencesi olmayan konutlarda yaşadığı ve konut piyasasında ayrımcılığa maruz kaldığı görülmektedir. Öte yandan Romanlar; eğitimde ancak ilköğretim seviyesinde temel eğitim almakta, genellikle kayıt dışı ekonomi içerisinde sosyal güvencesi olmayan geçici işlerde çalışmakta ve emek piyasasından dışlanmakta, toplumsal ön yargılara maruz kalmakta, sağlık hizmetlerine sınırlı düzeyde erişebilmekte, örgütlenme problemleri nedeniyle merkezî ve yerel yönetimlerin karar alma mekanizmalarına katılımları yetersiz kalmaktadır.

Hükümetin çalışmalarına bakıldığında, eğitim, sağlık, konut ve çalışma alanlarındaki ilgili bakanlıkların sosyal içerme ile ilgili üst politika belgelerinde Romanları da kapsayacak şekilde hedeflerin belirlendiği ve Romanlara yönelik mevcut hizmetlerin iyileştirilmesi için çeşitli projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir. 2009 yılında *Roman Açılımı*'nın gündeme gelmesiyle Roman dernekleri, eğitim, sağlık, iş, konut ve ayrımcılık konularındaki taleplerini hükümet yetkililerine iletme fırsatı bulmuştur. Taleplerden biri de *Roman içermesinin arttırılması*dır (Türkiye'de Romanların Durumu, 2010).

Romanların sosyal içermesi; vatandaşlık haklarının garanti altına alınması, mal ve hizmetlere eşit erişimlerinin sağlanması, karşılaşılabilecekleri ayrımcılık uygulamalarının önlenmesi, sosyal korunmalarının güçlendirilerek dezavantajlı konumlarının telafi edilmesi anlamına gelmektedir (Türkiye'de Romanların Durumu, 2010). Roman içermesinin Romanların yaşamını elverişli kılmanın yanı sıra, kent ve ülke ekonomisine de katkısının olduğu, Dünya Bankası tarafından 2010 yılında *Roman İçermesi* konusunda yapılan bir araştırmada ortaya konmuştur. Bu araştırmada, Romanların iş gücü piyasalarına girmesi ile ekonomik verimli-

liğin artacağı, sosyal yardımlar için devlet ödemelerine ayrılan kaynağın azalacağı ve gelir vergilerinden ele edilen kazancın artacağı belirtilmiştir (Ocaklı, 2013).

Romanların çok boyutlu ve birbirini domino etkisiyle tetikler nitelikte olan sosyal dışlanmaları ile mücadele ancak, *sosyal içerme* bakış açısını yerel politikalara ve yönetimlere dâhil etmeyi ve bu kapsamda çok boyutlu, bütünleşik, uzun vadeli, uygulanabilir, sonuç odaklı politika ve eylemler ile bunları izleyecek kurumsal bir yapıyı gerektirir. Bu gerekliliği karşılayan *sosyal içerme eylem planı*, Roman nüfusunun yer aldığı kentlerde dışlanmayla mücadelede kent yönetiminin yol haritası olarak hazırlanabilir.

Bu doğrultuda bildiride, Tekirdağ - Aydoğdu Mahallesi'nde yaşayan Romanların sosyal dışlanmalarını önlemek amacıyla eğitim, sağlık, istihdam, yerel mekanizmalara katılım, ayrımcılık, barınma ve kentsel hizmetler olmak üzere altı müdahale alanını içerecek şekilde *sosyal içerme eylem planı* önerilecektir.

### **Romanların Sosyal Dışlanma Süreçleri: Tekirdağ - Aydoğdu Mahallesi Örneği**

Tekirdağ, ülke genelinde Roman nüfusunun yoğun bulunduğu, etnik ve kültürel açıdan zengin yapıya sahip Trakya Bölgesi'nde yer almaktadır. Romanların yerleşimlerine ilişkin hâkim söylem, ilk olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından sonra nüfus mübadelesi döneminde Bulgaristan, Yunanistan üzerinden Tekirdağ'a geldikleri yönündedir. Geldiklerinde Tekirdağ'ın merkez köylerine 5'er hane olarak yerleştirilmişler ve her bir haneye 10 dönüm tarla verilmiştir. Zaman içerisinde özellikle sanayileşme ile birlikte yaptıkları sepetçilik, demircilik gibi geleneksel iş kollarının yok olması ve tarımda makineleşme sonucu geçimlerini sağlayamadıkları için büyük kısmı köylerdeki topraklarını satarak şehir merkezine göç etmeye başlamıştır. Tekirdağ merkez ilçeye göçenler Aydoğdu Mahallesi'nde yoğunlaşmıştır.

Aydoğdu Mahallesi, kent merkezine yaklaşık 10 dakika yürüme mesafesinde olması, kamu kurumlarına, belediyeye, hastaneye, alışveriş merkezine ve sahile erişim kolaylığı bulunması nedeniyle yüksek rant değerine sahip bir konumdadır.



Aydoğdu Mahallesi'nde yaşayan Romanlar, diğer tüm Romanlar gibi, çok boyutlu sosyal dışlanma sorunlarıyla karşı karşıyadır. Söz konusu sorunlar, Roman vatandaşlar ve yerel yönetimlerdeki yetkili kişilerle yapılan derin görüşmeler ve mekânsal analizlerle tespit edilmiştir. Buna

göre, demografik ve sosyal yapıları ile eğitim, istihdam, sağlık, barınma, fiziki çevre ve ayrımcılık sorunları belirlenmeye çalışılmıştır.

## Demografik Yapı

Aydoğdu Mahallesi muhtarından edinilen bilgilere göre, Tekirdağ merkez ilçe genelinde yaklaşık 14.000 Roman vatandaşı yaşamakta, bunların yaklaşık 10.000'i Aydoğdu Mahallesi'nde ikamet etmektedir. Bir hanede birden fazla ailenin bir arada yaşadığı görülmektedir. Geçmiş dönemlerde ailedeki çocuk sayısı 6 ila 10 arasında değişirken, bugün ciddi bir azalmayla 3 - 4'e kadar gerilemiştir.

Nikâhsız birliktelikler yaygın olmakla birlikte, evlilik tercihlerini daha ziyade kendi etnik kökenlerinden kimselerle ve erken yaşlarda (kız çocukları 13 - 15 yaşlarında) yapmaktadırlar. Nikâhsız birlikteliklerin önüne geçmek ve evlilik müessesini teşvik için 2004 yılından bu yana toplu nikâh törenleri yapılmakta ve evlenen çiftlere nakdî yardım yapılmaktadır. Birden fazla gayriresmî evlilik yapılabilmekte iken son yıllarda tek evlilik tercih edilmeye başlanmıştır. 15 - 16 yaşlarındayken çocuk sahibi olan *çocuk gelinler*, doğan çocuklarına nüfus kimliği çıkaramadıkları için çocuğunu kendisi veya eşinin anne babasının üzerine kaydettirmekte ve kendi çocuğu, kardeşi olarak görünmektedir. Parçalanmış aile yapısında bu temel sebepler yanı sıra çeşitli suçlara karışarak cezaevine giren ebeveynler de etkilidir.



## Eğitim

Erişkin ve yaşlıların çoğunluğu okuryazar değildir. Okuma ve okullaşma oranları çok düşüktür. Farkındalıkları olan az sayıda aile dışında çoğu anne baba eğitime önem vermemektedir. Çocuklar, mahallede bulunan iki ilköğretim okuluna (Aydoğdu ve 13 Kasım İlköğretim Okulu) gitmektedir. Okul disiplinine riayette önemli sıkıntılar yaşanmaktadır. Okula geç gitme ya da hiç gitmeme gibi devamsızlık yanında okulu terk etme sayısı da oldukça fazladır. Sayıları az olmakla birlikte, 12 yıllık zorunlu eğitimi bitirenler de vardır.

Örgün eğitimin sağlayabileceği faydalarla ilgili deneyimleri oldukça sınırlıdır. Çocukların yetiştiği ortamda rol model alabilecekleri ve kendini bu yönde geliştirebilecekleri kimseler yoktur. Eğitimcilere göre, çocuk okul kapısından dışarıya çıktığında mahalleye ayak uydurmakta, okulda öğrendiğini okulda bırakmaktadır. Ayrıca okulda olması gereken çocuklar, sayıları az olmakla birlikte, ayakkabı boyacılığı yaparak, mendil satarak kazanç elde etmeye çalışırken, önemli bir kısmı ailelerince işe götürülmekte ya da cezai ehliyetleri olmadığı için yasa dışı işlerde kullanılabilmektedir. Kısaca maddi yetersizlik, ön yargı, eğitime yönelik düşük beklenti, erken evlilik gibi nedenlerle okullaşma ve okuryazarlık oranı dolayısıyla da eğitimde başarı düzeyi çok düşüktür.

## İstihdam ve Ekonomik Yapı

Romanlar, sosyal güvenceden yoksun, düzenli bir gelir imkânı olmayan, düşük ücretli enformel işlerde çalışmaktadırlar. Toplumda, Romanların formel sistemlerin dışında kalmak istediklerine dair bir inanç vardır. Genellikle hamallık, pazarcılık, toplayıcılık, taşımacılık, müzisyenlik gibi işler yapmakla birlikte, kazancını yasa dışı yollarla temin edenler de bir o kadar fazladır. Herhangi bir iş başvurusunda adres olarak Aydoğdu Mahallesi belirtildiğinde iş piyasasında bir çekince yaşanmakta ve dışlanmaktadırlar.

Buna rağmen düzenli iş imkânı söz konusu olduğunda, sürekli 8 - 17 mesaisine uygun çalışma istekleri yoktur. Çabuk sıkılmakta, işi zor, yorucu bulmakta, işe düzenli gelip gitmekte sorun yaşamakta ve işi bırakmaktadırlar. Kazandıkları parayı bir ay boyunca kontrol etme, ekonomi-

lerini düzenleme yetileri gelişmediğinden, günlük kazanıp günlük harcamayı tercih etmektedirler. Ayrıca, yardım alarak geçimlerini sağlamayı alışkanlık hâline getirdiklerinden, çalışmak için fazla çaba sarf etmeye gerek görmemektedirler.

Gelirleri daima belirsiz olan ve geçim stratejilerini günü kurtarmak üzere inşa eden Romanlar, yardımlara bağlı bir yaşam sürdürmektedirler. Tekirdağ Valiliği tarafından Roman ailelerine düzenli olarak aynı ve nakdî çeşitli yardımlar yapılmaktadır.

## **Sağlık**

Sağlıksız barınma, yaşam ve iş koşulları nedeniyle çeşitli sağlık sorunları yaşamaktadırlar. Dar ve iki odalı konutlarda mahremiyetin yeterince sağlanamadığı kalabalık yaşam, tuvalet ve banyosu dışarıda, düşük kaliteli, bakımsız ve hijyenik olmayan ev ortamı, yetersiz altyapı, birbirine oldukça yakın ya da bitişik nizamdaki konutlar, dar sokaklardaki at dışkıları, hurda yığınları, çöpler gibi kirleticiler, Romanların sağlığını olumsuz etkilemektedir. Hava şartlarından korunaksız, temiz su kullanımına elverişsiz, güneşten ve temiz havadan yeterince yararlanamayan konut ve mahalle ortamında, çöp ve atıkların da düzenli biçimde toplanmaması gibi pek çok etkenle solunum sistemi enfeksiyonu, kronik hastalık ve psikolojik sorun riski taşımaktadırlar. Öte yandan gençlerde sigara, alkol, bonzai, tiner, bali gibi pek çok uyuşturucu nitelikli maddelerin kullanımının yaygın olması, gelecek kuşaklarda sağlık sorunlarına yenilerinin ekleneceğini düşündürmektedir. Bütün bu sayılan sorunlara rağmen, sağlık güvenceleri ve sağlık hizmetlerine erişimlerinde de sınırlar söz konusudur.

## **Sosyal Yapı**

Aydoğdu Mahallesi'nde izole bir yaşam süren Romanlar, homojen bir topluluk niteliğinde değildir. Derin görüşme bilgilerine göre, mahallede üç alt grubun varlığı belirtilmiştir. Bu alt gruplar, mahalleye geliş zamanları, yaptıkları işler, barınma koşulları, suça eğilimleri açısından farklılık göstermekte, ayrı bölgelerde ikamet etmektedirler.

İlk grup, mübadeleyle gelmiş ve *yerli* olarak tanımlanan Romanlardan oluşmaktadır. Alan içerisinde uyuşturucu satıcılığı, silah kaçakçılığı, kadın ticareti gibi yasa dışı işler üzerinden kazancını sağlayanlar bulunduğu, derin görüşmelerde ilgililerce beyan edilmiştir. Grubun geriye kalan kısmı pazarcılık, çöp ve hurda toplayıcılığı, temizlik, müzisyenlik gibi işlerden kazançlarını sağlamaktadır.

İkinci grup, 1997 yılından itibaren Kocaeli, Adapazarı'ndan göç eden Romanlardır. Ekonomik durumları oldukça kötüdür, ev kirası bile ödeyemeyecek durumdadırlar ve çadırlarda barınmaktadırlar. Aynı alan içerisinde yük taşımacılığında kullandıkları atlarla iç içe bir yaşam sürdürmektedirler. Belirli bir gelirleri olmayıp, günlük işlerde çalışmakta, hamallık, hurdacılık yapmaktadırlar. Hırsızlık, gasp gibi adi suçlara da karıştıkları ifade edilmektedir. Bu grupta yaşayanlar, diğer gruplar tarafından kabullenilmeyen, *daha aşağı tabaka* olarak algılanan, Romanlar hakkında olumsuz imaj yarattıkları düşünülen (mahallenin *temiz* olduğu ancak *sonradan gelenler* tarafından bozulduğu iddia edilmekte) ve diğer Roman gruplarınınca *Çingene* olarak adlandırılan gruptur.

Üçüncü grup, çarşı merkezine daha yakın bölgede, Roman olmayanlarla bir arada yaşayan ve diğer gruplara göre daha az sayıda olan gruptur. Hamallık, pazarcılık, toplayıcılık, temizlik, falcılık gibi işlerle uğraşmaktadırlar.

Kendi içerisindeki farklılıklara karşın, Roman olmayan vatandaşlara karşı birleşebilmektedirler. Ayrıca, olumsuz ya da zor bir durumla (hastalık, ölüm gibi) karşılaşıldığında hepsi kenetlenme, dayanışma içerisinde olabilmektedir.

## Örgütlenme

Mahallede kendi kurdukları ve az sayıda üyesi (ortalama 25) bulunan üç dernekten ikisi aktif çalışmalar yürütmektedir. Dernekler, kaynak ve kapasite açısından çok sınırlı olanaklara sahiptir. Bunlardan Tekirdağ Roman Kültürünü Yaşatma ve Müzisyenler Derneği, Roman müzik kültürüne yönelik çalışmalar yapmaktadır. Çocuklara müzik eğitimi vermekte, Roman müzikleri yapmakta ve tanıtmakta, açılış ve eğlencelere katılmaktadır.

Aydoğdu Mahallesi Esnaf ve Romanlar Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği ise daha çok sosyal projeler (örn, Kuran kursu, meslek edindir-

me kursları, halk oyunu kursu) gerçekleştirmekte, Romanların problemlerini ilgili çalıştaylara taşımakta ve dernek başkanı, merkezî ve yerel yönetimle yakın ilişki içinde bulunmaktadır.

### **Suç Oranı ve Ön Yargı**

Toplumda Romanlara yönelik ön yargılar mevcuttur ve sınırlı bir ilişki söz konusudur. Can ve mallarına karşı tehdit unsuru olarak görmekte, dolayısıyla korkarak uzak durmaktadırlar. Ön yargılardan dolayı eğitimden, iş ve konut piyasasından dışlanmakta, hizmetlere erişimde sıkıntı yaşamakta ve kamusal yaşama yeterince katılamamaktadırlar. Roman olmayan mahalle sakinleriyle yapılan görüşmelerde, Romanların yaşam biçimlerine ve sahip oldukları özelliklere ilişkin algıları şöyledir: *orası ayrı bir dünya, özgür yaşamayı severler, dünya umurlarında değil, sıkıntıya gelemeler, sorumluluk bilinçleri yok, gününbirlik yaşıyorlar, dışlanmışlık kompleksleri var, bir araya geldiklerinde kendilerini güvende ve güçlü hissediyorlar, kısa vadeli, kısa zamanlı işleri severler, yardımla geldiği için malın kıymetini bilmiyorlar vb.*

Ayrıca, Aydoğdu Roman Mahallesi suçun merkezi, girilemez, tehlikeli bir mahalle olarak damgalanmaktadır. Alan içerisinde yasa dışı işlerle uğraşanlar ile madde bağımlılarının fazlaca bulunduğu ve bunları aleni denebilecek şekilde yaptıkları hem görüşmelerde hem de saha çalışmalarında gözlemlenmiştir. Tekirdağ İl Emniyet Müdürlüğünden elde edilen bilgilere göre, Tekirdağ'da suç işleyenlerin genellikle Roman vatandaşı olduğu ve bunun büyük kısmının da Aydoğdu Mahallesi'ndeki Romanlardan oluştuğu belirtilmektedir. 1997'den sonra göçle Adapazarı'ndan gelen ve *iflah olmaz* olarak nitelendirilen Romanların uyum ve bütünleşme açısından en sıkıntılı kesim olduğu belirtilmiştir.

### **Barınma ve Kentsel Altyapı**

Alanda 36 adet yapı adası bulunmasına rağmen hiçbiri imar planlarıyla oluşturulmamıştır. Yapıların taban alanı ve adaların büyüklükleri arasındaki ilişki incelendiğinde, ortalama her yapı adasının % 66'sının yapılaştığı, yoğunluğun yüksek olduğu saptanmıştır.

Tapu kayıtları incelenen alandaki 626 adet parselin mülkiyet niteliği ve sahiplik durumu bir arada ele alındığında, kamu mülkiyetinde olan alanların çoğunluğunun *arsa* durumda olduğu ve bu alanların da yapılaşmış olduğu, dolayısıyla yapıların kaçak ve aynı zamanda işgalci durumda oldukları anlaşılmaktadır.

Analizi yapılan 791 adet binanın 755 adedi kötü (% 95) görsel kaliteye sahip bina olarak değerlendirilmiştir. Binaların % 26'sı 2 katlı, % 66'sı ise tek katlı yapılardan oluşmaktadır.

Çadırlarda yaşayanlar dışındakiler ortalama 56 m<sup>2</sup>, sağlıksız ve düşük standartlı konutlarda barınmaktadır. Genellikle bir parselde birden fazla hane yaşamaktadır. Evlenen çocuğuna imkânları el veriyorsa ve bahçede yeterli alan varsa ayrı kapısı olan bir oda yapmaktadırlar ve her bir oda kendini bir hane olarak algılamaktadır. Tek odalı ya da bir oda bir giriş olmak üzere bir buçuk odalı evler çoğunluktadır. Mutfak giriştedir ve mutfak için ayrılmış özel bir alan niteliğinde değildir. Tuvalet ve banyolar genellikle ortak kullanılmakta ve bahçede yer almaktadır. Ekonomik durumu görece daha iyi olanların tuvaletleri evinin içindedir.



**Kaynak:** Duygu Gökçe arşivi

Emlakçılarla yapılan görüşmelerde, mahallede kiracı oranının fazla olduğu ve genellikle evlerin 1500 - 2000 TL'ye bir seneliğine kiralandığından, elektrik ve suyun çoğunlukla kaçak kullanıldığından bahsedilmektedir. Kira ödemede sıkıntı yaşattıkları ve eve gerekli özeni gösteremedikleri gerekçesiyle Roman olmayan vatandaşlar Romanları kiracı olarak istememektedir. Kısaca konut piyasasından dışlanmaktadırlar. Gelir seviyesi artan, sürekli ve düzenli bir iş bulan, biraz farkındalığı

gelişmiş Romanlar, mahalleden taşınarak, Roman olmayanların yaşadığı daha iyi mahallelere yerleşmektedirler.

Ev gibi kapalı alanlarda bulunmayı sevmediklerinden sokak onlar için özgürlük sahası olduğu kadar sosyalleşme ortamıdır ve tüm yaş gruplarınınca aktif kullanılmaktadır. Ancak sokaklar genellikle dar ve kaldırımsızdır, çıkmaz sokaklar bulunmaktadır. Mahalle içerisinde herhangi formel bir ulaşım ağı bulunmamakta, organik bir yapı gözlenmektedir. Yol genişlikleri aks boyunca değişkenlik göstermektedir. Otopark alanı olmadığından arabalar, motosikletler sokak üzerine park etmektedir. Sosyal tesisler ve açık yeşil alanlar yoktur. Çocuk oyun alanları olmayan mahallede çocuklar, sokakta top oynamakta ve bisiklete binmektedirler.



**Kaynak:** Duygu Gökçe arşivi

### **Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Çalışmaları**

Tekirdağ Valiliği, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi ve Trakya Kalkınma Ajansı'nın Romanların sorun ve taleplerini saptamaya yönelik çalışmaları, geliştirdikleri stratejiler ve yürüttükleri projeler, Roman içermesi kapsamında çabaları görmek açısından önem arz etmektedir.

TR21 Trakya Kalkınma Ajansı Bölge Planı'nda, Romanlar, dezavantajlı grup olarak tanımlanmış, toplumsal ilişkilere uyum konusunda sorunlar yaşadıkları, gecekondü niteliğindeki mahallelerinde altyapı ve üstyapı olanakları ile eğitim, sağlık hizmetleri ve iş olanaklarının çok sınırlı olduğu, söz konusu olumsuz koşulların suç ve şiddet oranlarının yüksek olmasına neden olduğu belirtilmiştir. Yaşadıkları sorunların çözümüne yönelik çeşitli stratejiler geliştirilmiştir. Yaşam kalitelerinin artırılması, eğitim, sağlık ve istihdam olanaklarının daha erişilebilir hâle getirilmesi,

kentsel altyapı ve hizmetlerin geliştirilmesi ve sosyal entegrasyonun sağlanması öngörülmüştür.

2011 - 2012 tarihleri arasında Trakya Kalkınma Ajansı Planlama Programlama ve Koordinasyon Birimince yürütülen; demografik yapı, sağlık, eğitim, sosyal hizmetler ve sosyal içerme konularını ele alan Trakya Sosyal Yapı Analizi çalışmasında, Roman vatandaşlara yönelik üç ilin (Edirne, Kırklareli, Tekirdağ) katılımcılarından oluşan bir odak toplantısı yapılmıştır. Bu toplantıda, Roman Dernekleri kentsel dönüşüm konusunda, barınma ve altyapı sorunlarını dile getirmiş ve yerleşim alanlarının taşınması hususunda katılımcı bir süreçle dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesini talep etmiştir.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı'nda (2015-2019), durum analizi çalışmaları kapsamında yapılan STK çalıştayında, ortak iş birliği içerisinde Romanlarla ilgili ele alınabilecek konular belirlenmiştir. Buna göre, gençler arasındaki uyuşturucu madde kullanımı ve güvenlik konularına dikkat çekilerek, Roman vatandaşlarla ortak projeler geliştirilmesi, bunların desteklenmesi, mahallede bir toplum merkezi ve belediyede bir Roman Masası kurulması talep edilmiştir.

Stratejik planda, paydaşların etkin iletişimi içinde *katılımcı ve uyumlu bir kent yönetimi* oluşturmak amacıyla yönelik olarak, vatandaşların kent kararlarına katılmasını sağlamak üzere bilgilendirme mekanizmaları oluşturma ve danışma merkezleri kurma, vatandaşları kendileri ve mahalleleri ile ilgili kararların alınmasında ve uygulanmasında söz ve yetki sahibi yapacak mekanizmaları geliştirme stratejileri belirlenmiştir. Bu kapsamda Romanlar özelinde geliştirilen strateji ise Roman yurttaşların sorunlarının çözümü ve topluma entegrasyonu amacıyla kentteki tüm katılım mekanizmalarına dâhil olmalarının teşvik edileceği belirtilmiştir. Kent konseyinde, belediye faaliyetlerinde Romanların temsil sayısındaki artış bunun göstergesi olarak sunulmuştur. Ayrıca bir kentsel dönüşüm kararının alınmasında ilgili mahallelerde referandum yapılacağı da ifade edilmiştir.

Tekirdağ Valiliği tarafından, meslek edindirmeye (kuaförlük kursu, yemek kursu, hijyen ve temizlik kursu gibi), toplumsal entegrasyona, çocukların okula devamına (çocukların ailelerine ücret ödeme), okul öncesi eğitime katılmalarına (anasınıfı açma, beslenme ihtiyaçlarını karşılama) yönelik çeşitli projeler ve eğitsel kurslar (İngilizce, bilgisayar

kursları) düzenlenmekte; ailelere düzenli olarak ayni ve nakdî yardımlar (nakit yardımlar, yol parası, sağlık, eğitim, yakacak, giyim, barınma yardımları vb.) yapılmaktadır.

Görüldüğü gibi Aydoğdu Mahallesi'nde yaşayan Romanlar, yoksulluk ve yoksunluk içerisinde çok boyutlu ve iç içe geçmiş dışlanmalara maruz kalmaktadırlar. Güvensiz, kalitesiz ve sağlıksız bir çevrede yaşamakta, iş ve konut piyasasından dışlanmakta, eğitim, sağlık ve sosyo-kültürel hizmetlere yeterince erişememekte ya da ayrımcılıkla karşılaşmaktadırlar. Sahip oldukları sınırlı kaynaklar nedeniyle daha az ulaşım ve dolaşım özgürlüğüne sahip olmakta, suç ve toplumsal ön yargılardan dolayı toplumla entegrasyon sorunu yaşamakta, düşük örgütlenme kapasiteleriyle hak ve sorunlarını dile getirebilecek güce ulaşmamaktadır. Katılımcı yönetim anlayışını önemseyen bir belediyenin varlığı, valilikçe gerçekleştirilen eğitim, meslek edindirme ve toplumsal bütünleşmeye ilişkin çalışmalar ve Roman derneklerinin çalışmaları, Roman içermesini desteklemesine rağmen, çalışmalar kısa vadeli ve sorunların parçacıl ele alınması nedeniyle yetersiz kalmaktadır.

### **Aydoğdu Mahallesi'nde Yaşayan Romanlara Yönelik "Sosyal İçerme Eylem Planı" Önerisi**

Romanların bahsi geçen çok boyutlu dışlanmaları, son dönemde uygulanan ve tek boyutlu, *yerinden etmeye* dayalı kentsel dönüşüm anlayışıyla azalmak yerine bilakis daha da artacak görünmektedir. Başka bir ifadeyle, Aydoğdu Mahallesi için kentsel dönüşüm konusu ilk kez, 2005'li yıllarda görev yapan belediye yönetimi zamanında gündeme getirilmiş, daha sonraki yönetimlerce de alana dönüşüm uygulanması için ön çalışmalar başlatılmıştır. Her dönemde yerel yöneticiler, *başka bir yere*, ucuz, az katlı, iki odalı, bahçeli evler yapmayı düşündüklerini ifade ederek, aslında mevcut dönüşüm anlayışını benimsediklerini vurgulamışlardır. Şu anki yerel yönetim, dönüşüm projesinin hayata geçirilebilmesi için merkezî yönetimin desteğine, siyasi bir iradeye gereksinim olduğunu belirtmiştir.

Ülkemizde bugüne kadar Roman mahallelerinde uygulanmış projeler; eğitim, sağlık, istihdam, barınma, ayrımcılık gibi sorunları çözmek üzere çok boyutlu ve bütünleşik ele alınmadan, sosyal içerme önlemleri-



ni kapsamaksızın katılımcı anlayıştan yoksun olarak yürütülmeye çalışıldığından, Romanların dışlanmalarının, ayrışmalarının ve yoksulluklarının artışına sebebiyet vermiştir.

Romanlar için hayatın yaşanabilir kılınmasında mahalle koşullarının fiziksel olarak iyileştirilmesi tek başına yeterli değildir; bunun yanı sıra eğitim, sağlık, sosyal hizmetler ve kültürel faaliyetlerin de mahalleye ulaştırılması önem arz etmektedir (Akkan vd., 2011). Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projelerinin, sadece barınma değil, aynı zamanda eğitim, sağlık, sosyal ilişkiler, istihdam ve güvenlik gibi konulardaki entegrasyonları da desteklemesi beklendiğinden, bu projeler Romanların sosyal, ekonomik, mekânsal iyileştirme ve kültürel sürekliliğini sağlayarak fırsata dönüştürülebilir ve Romanların içermesini<sup>4</sup> gerçekleştirebilir. Bunun için, tüm ilgili paydaşların katılımıyla hazırlanacak, tüm boyutlarla eş zamanlı, bütünlük, etkin bir *sosyal içirme eylem planı*, kentsel dönüşüm projelerinin ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirilmelidir. Böylece yerel politikalara ve yönetimlere *sosyal içirme* bakış açısının dâhil edilebileceği ve Romanlara dost bir kent vizyonunun<sup>5</sup> tanımlanabileceği düşünülmektedir.

Bu anlayışla, Aydoğdu Mahallesi'nde yaşayan Romanların bahsedilen sosyal dışlanma sorunlarını ve mahalle için yerel yönetimin düşündüğü kentsel dönüşüm projesini göz önünde bulundurarak, eğitim, sağlık, istihdam, yerel mekanizmalara katılım, ayrımcılık ve barınma ve kentsel hizmetler olmak üzere altı müdahale alanını içerecek şekilde *sosyal içirme eylem planı*<sup>6</sup> aşağıda önerilmiştir. Bu eylem planının dışlanmayla mücadelede benzer sorunları yaşayan kent yönetimleri için bir yol haritası olması beklenmektedir.

<sup>4</sup> Roman içermesinde belirgin sonuçların elde edilmesi ya da değişikliğin gerçekleşmesi için uzun vade gerekmektedir.

<sup>5</sup> Örneğin, ayrımcılığın olmadığı, insan haklarına saygılı, farklılıkların bir arada barış içinde yaşadığı, nitelikli hizmetlere eşit erişimin ve eşit katılımın sağlandığı, adaletli, güvenli ve huzurlu bir kent.

<sup>6</sup> *Sosyal İçerme Eylem Planı*, Kadın Dostu Kentler projesi kapsamında proje ortağı illerde hazırlanan *Yerel Eşitlik Eylem Planı*'ndan yararlanılarak oluşturulmuştur. Detaylı bilgi için: <http://www.kadindostukentler.org/proje-yeep.php>

Öte yandan, eylem planında yer alması beklenen, *zaman, bütçe ve doğrulama kaynakları* (örn. sorumlu ve iş birliği içindeki kurum ve kuruluşların faaliyet raporları) ihmal edilmiştir.

1. EĞİTİM					
Uzun Erim: Romanların eğitim fırsatlarından eşit yararlanmasını sağlamak, eğitim kurumlarında dışlanmalarını önlemek, eğitime yönelik pozitif bakış açısını güçlendirmek ve eğitime erişim olanaklarını artırmak					
Sonuç	Çıktı / Hedef	Faaliyet / Etkinlik	Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar	İş Birliği Yapıl Kurum ve Kuruluşlar	Göstergeler
1.1. Romanların yaygın eğitim fırsatlarından yararlanmasını	1.1.1. Kişisel gelişim ve mesleki eğitimlere katılımı cazip hale getirmek 1.1.2. Okuryazar Roman sayısını artırmak 1.1.3. Uzaktan eğitimden (açık öğretim kurumları) yararlanan Roman sayısını artırmak 1.1.4. Romanların teknoloji destekli eğitime erişimlerini iyileştirmek ve Romanları sosyo-kültürel açıdan güçlendirmek	* Kişisel gelişim ve mesleki eğitim kursları açma ve sürekliliğini sağlama * Okuma yazma kursları açma * Uzaktan eğitimin toplantılarıyla ve Roman dernekleri aracılığıyla tanıtımın ve duyurularının yapılması * Romanların bilgi teknolojilerine erişimlerinin ve kullanmalarının artırılması amacıyla eğitim verme * Romanların sosyalleşebilecekleri, sosyal ve kültürel faaliyetlere katılabilecekleri kültür programları düzenleme	* İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Süleymanpaşa Belediyesi * Namık Kemal Üniversitesi	* Roman Dernekleri * Eğitim alanındaki sivil toplum kuruluşları * Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı	* Kurs katılan Roman sayısında artış oranı * Kurs sayısındaki artış * Okuryazar Roman sayısındaki artış * Açık öğretim kurumlarından yararlanan Roman sayısındaki artış oranı * Bilgi teknolojilerini kullanan Roman sayısındaki artış
1.2. Roman çocukların okulları dışlanmalarının önlenmesi ve toplumsal eşitlik konusunda farkındalığın artırılması	1.2.1. Okullarda Roman çocuklarına yönelik dışlanmayı, ayrımcılığı ortadan kaldırmak 1.2.2. Öğretmenlerin ve okul yöneticilerinin toplumsal eşitlik konusundaki farkındalığını artırmak 1.2.3. İldeki tüm okullarda Romanlarla ilgili pozitif algının oluşmasını sağlamak	* Okuldaki öğretmenlerin ve yöneticilerin dışlanma ve ayrımcılık konusundaki farkındalıklarını artırmak amacıyla seminerler düzenleme * İldeki tüm okullarda yönetici, öğretmen ve öğrencilere hoşgörü ve insan hakları konularında eğitim verme * Çocukların suç işleminin önlenmesi konusunda eğitim seminerleri düzenleme	* İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Namık Kemal Üniversitesi * İl Emniyet Müdürlüğü	* Eğitim alanındaki sivil toplum kuruluşları	* Düzenlenen seminer ve verilen eğitim sayısı * Toplumsal eşitlik konusunda farkındalığı artıran öğretmen, yönetici ve öğrenci sayısı * Suç işleyen çocuk sayısında azalma

<p><b>1.3. Eğitimin önemine yönelik farkındalığın artması</b></p>	<p>1.3.1. Okul öncesi eğitimin öneminin kavranmasını sağlamak 1.3.2. Okulu Roman çocukları için yaşam alanı haline getirmek 1.3.3. Roman çocukların okul devamsızlık ve tenklerini önlemek, okul başarılarını artırmak</p>	<p>* Mahallede ücretsiz kreş açma * Okulda spor aktivitesi yapma, koro ve müzik grupları kurma * Okula düzensiz devam eden öğrencileri izleme * Eğitime başlamamış veya tanımlanmamış çocukların devamlılığını sağlama * Kayıt, okula devam ve okul başarıları konularında arabulucu eğitimciler görevlendirme * Okulda kahvaltı ve etüt çalışmaları yapma * Rol modellerle söyleşiler yapma * Okullarda rehberlik ve danışmanlık hizmetleri verme (ortaöğretime geçiş, kariyer rehberliği, mesleki yönlendirme için)</p>	<p>* İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Namık Kemal Üniversitesi</p>	<p>* Eğitim alanındaki sivil toplum kuruluşları</p>	<p>* Okul öncesi eğitime devam eden çocuk sayısında artış * Okulu terk eden çocuk sayısında azalma * Çocukların okul başarı oranlarında artış * Okulda yapılan aktivitelerin sayısında artış * Rehberlik ve danışmanlık hizmetlerinden yararlanan çocuk sayısında artış</p>
<p><b>1.4. Eğitime erişim olanaklarının artması</b></p>	<p>1.4.1. Roman kız çocuklarının eğitimin her kademesine katılımını artırmak 1.4.2. Erken evlenen kız çocuğu sayısını azaltmak 1.4.3. Roman anne-babaların eğitim konusunda bilinçlenmesini sağlamak 1.4.4. Eğitim masraflarını azaltmak 1.4.5. Toplumsal eşitlik temelli hizmet sunumunda kullanılmak üzere düzenli veri toplanmak</p>	<p>* Roman kızların ortaöğretime geçişlerini sağlama * Eğitimi destekleyici programlar oluşturma (örn. burs sağlama, eğitim malzemelerini ücretsiz temin etme, ödüller) * Ebeveynlerle eğitim konusunda bilinçlendirme toplantıları yapma * Kanaat önderlerine (muhtar, demek başkanı) yönelik eğitim hakkı, çocuk işçiliğinin ve erken yaşta evliliğin zararları vb. ile ilgili farkındalık eğitimleri düzenleme * Roman çocukların eğitim sorunlarına yönelik araştırmalar yapma</p>	<p>* İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Sosyal Yardımlaşma ve Davranışma Vakfı * Namık Kemal Üniversitesi</p>	<p>* Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı * Roman Dernekleri * Süleymanpaşa Belediyesi * Eğitim alanındaki sivil toplum kuruluşları</p>	<p>* Eğitimin her kademesine devam eden Roman kız çocuğu sayısında artış * Erken evlenen kız çocuğu sayısında azalma * Veri tabanı * Romanların eğitim sorunlarına yönelik yapılan analizler</p>

2. SAĞLIK					
Uzun Erim: Romanların yüksek nitelikli sağlık hizmetine erişimini ve sağlıklı yaşam hakkından eşit biçimde yararlanmasını sağlamak, sağlık hakları konusunda bilinçlendirmek					
Sonuç	Çıktı /Hedef	Faaliyet/ Etkinlik	Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar	İş Birliği Yapıl. Kurum ve Kuruluşlar	Göstergeler
2.1. Romanların sağlık hizmeti talep etme davranışlarının ve erişimini güçlenmesi	2.1.1. Sağlık merkezlerinin kullanım düzeyini artırmak 2.1.2. Sağlık birimlerinde hizmet kalitesi izleme ve değerlendirme mekanizmasını güçlendirmek 2.1.3. Onleyici ve tedaviye yönelik sağlık hizmetleri ve başvuru kanalları konusunda farkındalıkları artırmak ve erişimlerini kolaylaştırmak	* Halk Eğitim kurslarında ve Toplum Sağlığı Merkezlerinde Romanların halk sağlığı okuryazarlığını geliştirmek üzere çalışmalar yapma (beslenmenin iyileştirilmesi, çevre sağlığı, erken evlilik, türeme sağlığı vb.) * Hastanelerde şikâyet ve hasta görüş sistemi kurulmasını sağlamak, bunlarda ilgili bilgilendirme çalışmalarını yürütme * Sağlık hizmetleri, başvuru vb. konularında bilgilendirme çalışmaları yapma	* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü * Tekirdağ Kanu Hastaneleri Birliği Genel Sekreterliği	* Namuk Kemal Üniversitesi * İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Roman Dernekleri	* Sağlık merkezlerinin Romanlar tarafından kullanılmada artış * Sağlık hizmetleri sunumundan memnuniyetini ifade eden Roman sayısı
2.2. Romanlara yönelik nitelikli ve toplumsal eşitlik temelli sağlık hizmeti sunumunun artırılması	2.2.1. Sağlık hizmeti sunumu ve kullanımına ilişkin Romanlara yönelik düzenli ve kapsamlı veri toplama ve değerlendirme sistemlerini güçlendirmek, veri tabanını oluşturmak 2.2.2. Sağlık birimlerindeki şikâyet mekanizmalarının geri bildirimlerini daha etkin hale getirmek 2.2.3. Romanlara duyarlı ve ayrımcı olmayan hizmet sunumu için sağlık çalışanlarının kapasitesini artırmak	* Sağlık hizmetlerinde Romanlara yönelik ön yargı ve ayrımcılığa ilişkin veri toplama ve değerlendirme * Sağlık personeline toplumsal eşitlik, insan hakları, hasta hakları, ayrımcılığın önlenmesine ilişkin hizmet-içi eğitim verme ve bu eğitimleri sürdürebilir kılma * Roman Destek Merkezleri açarak psikolojik danışmanlık hizmetleri verme * Şikâyet ve hasta görüş mekanizmasına başvurulan düzenli olarak raporlama ve hastalara geri bildirimde bulunma * Cezaii sağlık araçları ile teşhis ve tedaviye yönelik hizmet verme, düzenli sağlık taramaları yapma	* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü * Tekirdağ Büyükşehir Belediye	* Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü * Kent Konseyi Roman Meclisi * Roman Dernekleri * Namuk Kemal Üniversitesi * Tekirdağ Baro Başkanlığı	* Eğitim alan sağlık personeli sayısında artış, sağlık personelinin Romanlara yönelik tutum ve davranışlarındaki iyileşmeler * Aile Sağlığı Danışmanlığı hizmetlerinden yararlanan Roman sayısı * Sağlık taraması yapılan Roman sayısında artış * Romanların sağlık sorunlarında azalma

<p>2.2.4. Aile Sağlığı Danışmanlığı hizmetini güçlendirmek 2.2.5. Romanların kronik hastalıklarını ve psikolojik sorunlarını azaltmak 2.2.6. Romanlara yönelik koruyucu ve önleyici erken tanı ve tedavi programları geliştirmek</p>	<p>* Cinsel sağlık, gebelik, çocuk sağlığı, ergenlik, yaşlı sağlığı, engelli bakımı, kişisel bakım, kronik hastalıklar, hijyen, beslenme, ilk yardım vb. konularda eğitimler verme, bilgilendirme broşürleri hazırlama * Yaşlılar, engelliler, kronik hastalıkları bulunanlar için evde sağlık hizmetlerini daha etkin hale getirme * Aile Sağlığı Merkezlerinde Roman kullanıcı memnuniyeti artırması yapma</p>	<p>* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü</p>	<p>* Roman Dernekleri * Tekirdağ Baro Başkanlığı * Aydoğdu Mahalle Muhurtluğu</p>	<p>* Farkındalığı oluşturan Roman sayısında artış</p>
<p>2.3.1. Sağlık hakları konusunda farkındalıklarını artırmak</p>	<p>* Sağlık hakkı, hasta hakları konularında atölye çalışmalarını yapma</p>	<p>* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü</p>	<p>* Roman Dernekleri * Tekirdağ Baro Başkanlığı * Aydoğdu Mahalle Muhurtluğu</p>	<p>* Gençlik Merkezini kullanan Roman sayısı * Rehabilitasyon Merkezini kullanan Roman sayısı</p>
<p>2.4. Gençler arasındaki madde bağımlılığının azaltılması</p>	<p>* Aydoğdu ve 13 Kasım İlköğretim okullarında, Gençlik Merkezinde madde kullanımının riskleri ve terkine yönelik kapsamlı ve sürekli atölye çalışmaları yapma * Madde bağımlılığının engellenmesini, bağımlıların rehabilitasyonunu ve sosyal hayata katılımalarını sağlamak üzere rehabilitasyon merkezi kurma</p>	<p>* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü</p>	<p>* İİ Milli Eğitim Müdürlüğü * İİ Emniyet Müdürlüğü</p>	<p>* Erken yaşta evlilik oranında azalma * Erken yaşta gebelik oranında azalma</p>
<p>2.5. Erken yaşta evliliklerin ve gebeliklerin önlenmesi</p>	<p>* Erken yaşta evliliklerin sağlık açısından riskleri, erken yaşta evliliklerin önlenmesi konularında gençlere ve ebeveynlere eğitimler düzenleme * Erken gebelik riskleriyle ilgili bilgilendirme toplantıları yapma, broşürler dağıtma</p>	<p>* Tekirdağ Halk Sağlığı Müdürlüğü</p>	<p>* Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü * İİ Milli Eğitim Müdürlüğü</p>	<p>* Erken yaşta evlilik oranında azalma * Erken yaşta gebelik oranında azalma</p>

3. İSTİHDAM					
Uzun Erim: Romanların ekonomik hayata eşit katılımını sağlama ve iyi koşullarda çalışma haklarıyla ilgili farkındalıklarını artırmak					
Sonuç	Çıktı / Hedef	Faaliyet / Etkinlik	Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar	İş Birliği Yapıl. Kurum ve Kuruluşlar	Göstergeler
3.1. Romanların çalışma hayatına katılım kapasitesinin artırılması	3.1.1. Romanların İŞKUR ve kentteki istihdam olanaklarına yönelik farkındalıklarını artırmak 3.1.2. Romanların çalışma alanlarında kullanılabilecekleri bilgi ve becerileri geliştirmek, özgüvenlerini artırmak 3.1.3. Romanların toplumsal eşitlik, çalışma hakkı ve ilgili yasalar hakkında bilgi düzeylerini artırmak 3.1.4. Roman kooperatifi kurarak üye sayısını artırmak	* İstihdam garantili mesleki eğitimler düzenleme * İş arama teknikleri ve girişimcilik seminerleri düzenleme * İş güvenliği ve diğer çalışma hayatına ilişkin mevzuatla ilgili bilgilendirme toplantıları yapma * Mikro kredi olanakları hakkında bilgilendirme eğitimleri düzenleme * Mesleki rehberlik ve danışmanlık hizmetleri verme * Sosyal hizmet destek ve istihdam rehberliği yapacak birimler kurma * Roman Kooperatifi oluşturulması yönünde destekleyici eğitimler verme * Roman çocukların mesleki eğitime yönlendirilmesine yönelik rehberlik öğretmenleri ile birlikte farkındalık çalışmaları yürütme	* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Stileymanpaşa Belediyesi * İl Millî Eğitim Müdürlüğü * KOSGEB * İŞKUR İl Müdürlüğü * Tekirdağ Baro Başkanlığı	* Kent Konseyi Roman Meclisi * Roman Dernekleri * Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü	* Meslek edindirme kurslarına katılan Roman sayısında artış * Düzenlenen seminer ve eğitimlere katılan Roman sayısında artış * İş piyasasına katılan Roman sayısında artış * Mikro kredi kullanılan Roman sayısı * Roman sayısı * Mesleki eğitime yönelen Roman çocuk sayısında artış
3.2. Romanların çalışma hayatına erişimi önündeki engellerin kaldırılması	3.2.1. Romanların istihdam katılımına yönelik kimliklerinden kaynaklı ön yargı ve dirençleri azaltmak	* Yaşlı, engelli ve çocuk bakımı konusunda kamusal sosyal bakım desteği vererek (kreş, bakımevi vb.) Roman kadınların istihdam fırsatlarından yararlanmasını kolaylaştırma * Kamu kurumlarına, işçi ve işveren sendikalarına yönelik toplumsal eşitlik farkındalığı ve Romanların iş gücü	* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Stileymanpaşa Belediyesi	* Kent Konseyi Roman Meclisi * Roman Dernekleri	* Kreş, bakımevi sayısında artış * Kamu kurumlarına, işçi ve işveren sendikalarına yönelik

	<p>3.2.2. Kayıt dışı Roman istihdamı konusunda farkındalık oluşturmaktır</p> <p>3.2.3. Girişimci Romanlara yönelik güçlendirici ve teşvik edici uygulamalar gerçekleştirilmelidir</p> <p>3.2.4. İş gücü piyasası aktörlerinin toplumsal eşitlik konusundaki farkındalığını arttırmaktır</p>	<p>piyasa katılımını önleyen engellerle (ön yargı, ayrımcı muamele vb.) mücadelede konusunda bilgilendirme çalışmaları yürütme</p> <p>* Kayıt dışı istihdam konusunda seminerler düzenleme</p> <p>* Romanların işe girişte ve çalışma hayatında karşılaştıkları ayrımcı muamelelere karşı kurum-ıçî şikâyet mekanizmaları oluşturma</p>	<p>* İŞKUR İl Müdürlüğü</p>		<p>çalışmalara katılan sayısı</p> <p>* Kurum-ıçî şikâyet mekanizmaları sayısı</p>
<p>3.3. Romanlara yönelik istihdam olanaklarının artırılması</p>	<p>3.3.1. Romanlara yönelik uygun çalışma koşulları ve olanakları geliştirmek</p>	<p>* İş gücü piyasası analizleri yaparak Romanlara uygun istihdam fırsatlarını belirleme ve iş piyasası ile paylaşma</p> <p>* Roman girişimcilere yönelik teşvik ve kredi desteği verme</p> <p>* İşverenlerin işe alımlarda Romanlara pozitif ayrımcılık uygulamasına ilişkin savunuculuk çalışmaları yürütme</p> <p>* Romanlara kamu kurumlarında ve özel sektörde esnek çalışma imkânları oluşturmak için teşvikte bulunma</p>	<p>* İŞKUR İl Müdürlüğü</p> <p>* KOSGEB</p> <p>* Tekirdağ Ticaret ve Sanayi Odası</p>		<p>* Yan zamanlı çalışan Roman sayısındaki artış</p> <p>* Kredi olanaklarından yararlanan Roman girişimci sayısındaki artış</p> <p>* Kota uygulamaları</p>
<p>3.4. Romanların çalışma koşullarının iyileştirilmesi</p>	<p>3.4.1. Romanların istihdama katılmalarında karşılaşılan güçlükleri yerel düzeyli ve kapsamlı veri toplamak</p> <p>3.4.2. Romanların istihdama katılmaları ile ilgili sunulan hizmetlerin niteliğinde iyileşme sağlamak, çevresel ve mesleki sağlık risklerini ortadan kaldırmak</p>	<p>* Romanların çalışma koşulları ve sorunlarını belirleme, çözüme yönelik çalışmalar yürütme</p> <p>* İş yeri sağlık birimleri sayısını artırma</p>	<p>* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi</p> <p>* İŞKUR İl Müdürlüğü</p> <p>* Süleymanpaşa Belediyesi</p>	<p>* Roman Dernekleri</p> <p>* Namık Kemal Üniversitesi</p> <p>* İl Sağlık Müdürlüğü</p>	<p>* Çalışma hayatındaki sorunlara yönelik değerlendirmeler raporları</p> <p>* Sağlık birimleri sayısındaki artış</p>

4. YEREL MEKANİZMALARA KATILIM				
Uzun Erini: Romanların hayatlarını etkileyen konularda yerel mekanizmalara eşit katılımını sağlamak, yerel yönetimlerde ve yerel politika geliştirme süreçlerinde Roman temsilciliğini artırmak				
Sonuç	Çıktı /Hedef	Faaliyet / Etkinlik	Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar	Göstergeler
<p><b>4.1. Romanların kente ilişkin planlama, politika oluşturma ve uygulama süreçlerine eşit katılımının ve kayımlarının güçlendirilmesi</b></p>	<p>4.1.1. Romanların karar verme süreçlerine aktif katılımını sağlama sorumluluğuna ilişkin yerel yönetim personelinin farkındalığını artırmak</p> <p>4.1.2. Romanların yerel yönetimin işleyiş, karar verme mekanizmaları ile farkındalığını ve sürece nasıl dâhil olabileceği ile bilgisini artırmak</p> <p>4.1.3. Yerel yönetimlerde planlama, politika ve uygulamaları toplumsal eşitlik ve katılımçlık temelinde geliştirmek</p> <p>4.1.4. Romanların karar verme mekanizmalarına aktif katılımını sağlayacak kapsayıcı görüş/bilgi toplamak</p> <p>4.1.5. Roman Derneklerinin kaynak ve kapasitesini artırmak, örgütlenmenin önemini kavramak</p> <p>4.1.6. Siyasi partiler, mesleki kuruluşlar ve sendikalarda Roman temsilciliğini sağlamak</p>	<p>* Belediyenin uygulamaları, sağladığı hizmetler, işleyiş, plan ve politikaları, mekanizmalara katılım yöntemleri ve meclis gündemine ilişkin erişilebilir bilgi paylaşma sistemleri kurma, bilgilendirme toplantıları yapma</p> <p>* Kurumların işleyiş ve çalışmalar hakkında bilgilendirici eğitimler verme, güncel bilgilendirme materyalleri hazırlama</p> <p>* Yerel yönetim personeline yönelik toplumsal eşitlik, Romanlara duyarlı hizmet sunumu, katılımçlık konularında atölye çalışmaları yapma</p> <p>* Stratejik planlar, kent planları, kentsel dönüşüm projeleri ve faaliyet planları yapılırken Romanlarla ve Roman Dernekleriyle istişare, diyalog ve ortaklık mekanizmaları oluşturma, geri bildirim sistemi geliştirme</p> <p>* Hizmet sunumuna yönelik Romanların şikâyet ve taleplerini iletilebileceği birimler oluşturma</p> <p>* İlgili Kurullarda Roman Derneklerinin daimi temsilcileri sağlanması için savrunculuk yapma</p> <p>* Kurumsal Stratejik planlara <i>Sosyal İçerme Eylem Planı</i>ni yansıtma, uygulama ve izleme</p> <p>* Politikaların ve uygulamaların Romanlar üzerindeki etkisini analiz etmek için düzenli izleme sistemi geliştirme, hizmet etki analizi yapma</p> <p>* Örgütlenmenin önemine ilişkin toplantılar düzenleme</p>	<p>* Roman Dernekleri</p> <p>* Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı</p> <p>* Süleymanpaşa Belediyesi</p> <p>* Kent Konseyi Roman Meclisi</p> <p>* Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü</p> <p>* İl Sağlık Müdürlüğü</p> <p>* İl Millî Eğitim Müdürlüğü</p> <p>* İl Emnyet Müdürlüğü</p> <p>* İŞKUR İl Müdürlüğü</p> <p>* KOSGEB</p>	<p>* Eğitim alınıp yerel yönetim personeli sayısı</p> <p>* Kamu kurumlarında Romanların hizmet talebi artışları</p> <p>* Yerel yönetimlerin uygulamalarına ilişkin işleyen bilgi sistemi</p> <p>* Eğitimlere katılan Roman sayısı</p> <p>* Kente ilişkin hazırlanan plan ve faaliyetlerde Roman Derneklerinden alınan görüş ve katkı</p> <p>* İlgili Kurullarda Roman sayısında artış</p> <p>* Roman Derneklerinin üye sayısındaki artış</p>



<p>4.2. Romanların siyasi karar alma ve yerel yönetim mekanizmalarında eşit temsiliinin sağlanması</p>	<p>4.2.1. Romanların seçme ve seçilme haklarına ilişkin bilgisi ve kapasitesini artırmak 4.2.2. Karar verme süreci ve mekanizmalarına Roman katılımının sağlanmasına yönelik savunuculuk yapmak</p>	<p>* Yerel siyasete giriş, oy kullanma ve prosedürlere ilişkin bilgilendirme toplantılarını yapma * Romanların karar verme mekanizmalarına katılımının öneminde, karşılaşılan engellere ve gerekli teşviklere ilişkin araştırmalar yürütmeye * Romanların siyasi karar alma mekanizmalarına katılımı için teşvikler, ekonomik kolaylıklar sağlama * Kent Konseyi bünyesinde Roman Meclisi kurulmasına ve güçlenmesini sağlama</p>	<p>* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Süleymanpaşa Belediyesi * Namık Kemal Üniversitesi</p>	<p>* Roman Dernekleri</p>	<p>* Siyasi karar alma mekanizmalarına katılan Roman sayısı * Yapılan araştırma sayısı * Bütünleşen Roman seçmen sayısındaki artış * Kent Konseyi bünyesinde kurulan Roman Meclisi</p>
<p><b>5. AYRIMCILIK</b> <u>Uzun Emiri:</u> Romanlara yönelik ön yargıları ve ayrımcı uygulamaları ortadan kaldırmak, sosyo-kültürel hayata katılımını ve toplumsal bütünleşmeyi sağlamak</p>					
<p>Sonuç</p>	<p>Çıktı / Hedef</p>	<p>Faaliyet / Etkinlik</p>	<p>Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar</p>	<p>İş Birliği Yapılı Kurum ve Kuruluşlar</p>	<p>Göstergeler</p>
<p>5.1. Romanların yönelik ön yargıların ve ayrımcı muamelelerinin ortadan kaldırılması</p>	<p>5.1.1. Toplumdaki Romanlara ilişkin olumsuz imge ve ön yargıları ortadan kaldırmak 5.1.2. Romanlar hakkındaki bilgi eksikliğini gidermek, yaşam biçimlerine yönelik yanlış algıyı ortadan kaldırmak 5.1.3. Romanların temel hakları konusunda farkındalığını artırmak</p>	<p>* Kentteki tüm kurum ve kuruluş personeline, STK'lara, işverenlere, yerel medya çalışanlarına toplumsal eşitlik, insan hakları, ön yargı ve ayrımcı muamele ile mücadele konularında bilgilendirme toplantıları yapma * Roman kimliği, kültürü ve yaşam biçimine yönelik detaylı araştırmalar yapma ve kamuoyu ile paylaşma * Ayrımcı muamelelere karşı tüm kurum ve kuruluşlarda şikâyet mekanizmaları oluşturulması * Romanlara temel hakları konusunda eğitimler düzenleme</p>	<p>* Namık Kemal Üniversitesi * İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Tekirdağ Baro Başkanlığı</p>	<p>* Yerel medya * Roman Dernekleri * Tüm kurum ve kuruluşlar</p>	<p>* Toplantılara katılan kişi sayısındaki artış * Yapılan araştırma sayısında artış * Kurum ve kuruluşlardaki şikâyetlerde azalma</p>
<p>5.2. Sosyo-kültürel hayata katılımın artırılması ve toplumsal bütünleşmenin sağlanması</p>	<p>5.2.1. Romanların kamusal hayata katılımını artırmak, toplumla ilişkilerini güçlendirmek 5.2.2. Macde bağlılığı ve suç oranını azaltıcı önlemler almak</p>	<p>* Kentteki kültür, sanat ve spor etkinliklerine katılma * Halka yönelik Roman müzik ve dans kursları açma * Roman çocuklara karma okullarda eğitim verme * Madde bağımlılığı ve suç eğilimi önlemek amacıyla Gençlik ve Rehabilitasyon Merkezi kurma</p>	<p>* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Süleymanpaşa Belediyesi * İl Millî Eğitim Müdürlüğü</p>	<p>* Roman Dernekleri</p>	<p>* Kurslara katılan kişi sayısındaki artış * Kültür, sanat ve spor etkinliklerine katılan Roman sayısındaki artış * Karma okullarda eğitim gören Roman çocuk sayısında artış</p>

6. BARINMA VE KENTSEL HİZMETLER				
Uzun Erim: Romanlara yeterli konut sunmak, kentsel altyapı ve hizmetlere erişimlerini güçlendirmek, kentlilik bilincini artırmak				
Sonuç	Çıktı / Hedef	Faaliyet / Etkinlik	Sorumlu Kurum ve Kuruluşlar	Göstergeler
6.1. Romanların yaşam biçimini ve kültürel alışkanlıklarına duyarlı, katılımcı kent planlaması / kentsel dönüşüm profesji yapılması	6.1.1. Romanların barınma ve kentsel hizmetlere yönelik ihtiyaçlarını belirlemek 6.1.2. Romanların kent planlama / kentsel dönüşüm süreçlerine katılımını artırmak 6.1.3. Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan uzmanların Romanlara duyarlı kent planlama konusunda farkındalığını artırmak 6.1.4. Kent planlama ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımında Romanların yaşam biçimi ve kültürel alışkanlıklarına duyarlı bir yaklaşım benimsemek	* Romanların barınma ve kentsel hizmetlere (ulaşım, rekreasyon vb.) yönelik ihtiyaçlarını ve hizmet sunumunda karşılaştıkları engelleri saptamak amacıyla analizler yapma, menü-nüyet araştırılmalı yürütme * Kent planlama ve kentsel dönüşüm projeleri yapım sürecinde Roman Dernekleri ile toplantılar, çalıştaylar yapma * Bütçe ve planlama bölümünde çalışan personelle Romanlara duyarlı kentsel hizmet ve planlama konusunda atölye çalışmaları yapma * İmar planlarını ya da kentsel dönüşüm projelerini Romanların yaşam biçimi ve kültürel alışkanlıklarına uygun olarak yapma * Yermide iyileştirme anlayışıyla projeler üretme	* Namık Kemal Üniver-sitesi * Roman Dernekleri * Kartı Konseyi Roman Meclisi * Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı * Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	* Saptanan kentsel hizmet ihtiyaçları- nın karşılanma oranı * Planlama süreçlerine katılan gö-rüş bildiren Roman sayısındaki artış
6.2. Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve Romanlara duyarlı kentsel altyapı ve hizmet sunumunun geliştirilmesi	6.2.1. Romanların yaşam koşullarını iyileştirici barınma, kentsel altyapı ve hizmetler tasarlamak 6.2.2. Romanların kentsel hizmetlere katılımında karşılaştıkları engelleri azaltmak	* Konut: mülkiyet güvencesi olan, ödenebilir, erişilebilir, sağlıklı ve iyi koşullarda, Romanlara duyarlı yeterli konut sunma * Erişim: sosyal donatılar ve kültürel faaliyetlere Romanların ulaşılabilirliğini artırma (etkinliklere katılmada pozitif ayrımcılık içeren uygulamalar yürütme, sosyalleşmelerini sağlayacak merkezler açma vb.) * Rekreasyon: park, spor ve çocuk oyun alanlarına erişilebilirliği artırma, bu alanları Romanların sosyal ve spor aktivitelerini yapabilecekleri şekilde donatma	* Roman Dernekleri * Kartı Konseyi Roman Meclisi * Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı * Namık Kemal Üniver-sitesi	* Yeterli konut sunumu ve yararlan Roman sayısında artı * Kamusal alanları kullanan Roman sayısında artış * Memnuniyet anketleri

<p>6.3. Romanların kent kültürü konusunda bilinçlendirilmesi</p>	<p>6.3.1. Romanların kentlilik bilincini artırmak 6.3.2. Romanları kent kültürü ve ortak kullanım alanlarını kullanmaları konusunda bilinçlendirmek</p>	<p>* Ulaşım: mahallede yaya öncelikli ve güvenli ulaşım planlaması yapma, yeterli sayıda otoparka ve toplu ulaşım duraklarına erişimi sağlamak * Altyapı: temiz su dağıtımını, kanalizasyon ve çöp hizmetlerinin sağlıklı işlenmesini sağlamak * Güvenlik: doğal ve insan faktörlü tehlike ve tehditlere karşı güvenlik önlemleri alma</p>	<p>* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi * Süleymanpaşa Belediyesi</p>	<p>* İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü * İl Millî Eğitim Müdürlüğü * Roman Dernekleri * Aydoğdu Mahalle Muhtarlığı</p>	<p>* Etkinliklere ve gezilere katılan Roman sayısında artış * Parklardaki ve spor aleflerindeki tahribatın azalması</p>
--	---	--	---	--	---

### **Kaynaklar**

- Akkan, B. E., Deniz, M. B., & Ertan, M. (2011). *Sosyal dışlanmanın Roman halleri*. İstanbul: Punto Baskı.
- Ocaklı, I. (2013). *AB ülkeleri Roman politikaları*. Edirne: Trakya Kalkınma Ajansı. *Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planı (2015-2019)*.
- Türkiye'de Romanların Durumu (2010). *Türkiye'de Çalışma ve İnsana Yakışır İş Koşulları Sorunları Raporu*. erişim <http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=7331&langId=tr>

# Kentsel Dönüşüm, Mülksüzleştirme, Yerinden Edilme ve Mahalle Mücadelesi: Sarıyer-Derbent Örneği

\*

Hayriye Erbaş<sup>1</sup> - Şevket Ercan Kızılay<sup>2</sup>

## Özet

Kentsel Dönüşüm projelerinin Türkiye'deki uygulamaları kent mekânlarının dönüş(türül)mesinde önemli bir uygulamadır. Başta metropol kentler olmak üzere Türkiye'nin hemen hemen bütün kentlerinde bu projelerin yaşama geçirilmesi oldukça büyük bir nüfusu ilgilendirmekte ve bu nedenle de aynı zamanda bir nüfus hareketliliği anlamını taşımaktadır. Dünyanın değişik ülkelerinde bu uygulamalar olsa da yoğunluğu, uygulanış biçimleri ve dolayısıyla da sonuçları farklılıklar göstermektedir. Bu yazıda Türkiye'de günümüzde kent politikasının yaşama geçirilişinin bir enstrümanı olarak kullanılan kentsel dönüşüm projesi aracılığıyla mekânın dönüştürülmesi genel hatları ile ele alınmış ve ardından bu dönüştürme sürecine karşı geliştirilen mahalle muhalefeti Sarıyer-Derbent Mahallesi örneğinde analiz edilmiştir. Çalışmada değerlendirmeler ve analizler; 1) Neden kentsel dönüşüm uygulanan bazı mahallelerde muhalefet oluşurken, bazılarında oluşmamaktadır? 2) Mahalledeki mücadele süreçleri nasıldır ve mahallede ne tür mücadele pratikleri ortaya konulmuştur? soruları üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Çalışma esas olarak Sarıyer-Derbent mahallesinde 2014 yaz aylarında 2 aylık sürekli bir kalış ve sonrasında da birer ikişer haftalık katılımlı gözlemler ve mahalle muhtarı, dernek ve kooperatif yöneticileri ve mahalleyi bilen eski mahalle sakinleri ile yapılan derinlemesine görüşmeler aracılığı ile gerçekleştirilen sosyolojik bir alan araştırmasının verilerine dayanmaktadır. Nitel verilerin yanı sıra mahallenin mekânsal ve konut koşullarının betimlenmesinde 428 mahalle sakini ile gerçekleştirilen anketler aracılığı ile toplanan veriler de değerlendirilmeye alınmıştır. Çalışmanın sonucunda ele alınan somut örnekte karşı muhalefet oluşturma sürecine etkisi olduğu sonucuna varılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Türkiye'de kentleşme, kentsel dönüşüm, gecekondu, mülksüzleştirme, yerinden edilme, konut mücadele pratikleri, metropol.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi DTCF Sosyoloji Bölümü Başkanı (hayriyeerbas@gmail.com)

<sup>2</sup> Arş. Gör., Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyoloji Bölümü (sevketercankizilay@gmail.com)

# Urban Transformation, Dispossession, Displacement and Struggle of Neighborhood: The Case of Sariyer-Derbent

\*

Hayriye Erbaş - Şevket Ercan Kızılay

## Abstract

*The Urban Transformation Projects in Turkey is an important instrument in transforming the urban spaces. The implementation of this project in almost all cities of Turkey and especially in metropolises concerns a huge number of the population that signifies the mobility of population as well. Even if there are urban transformations in the world, they are different in intensity, methods of application and results. In this paper, transformation of urban spaces through urban transformation projects as an instrument of implementing urban policy in Turkey has been discussed in general besides analyzing the opposition and struggle process against this transformation process in the case of Sariyer-Derbent neighborhood in detail. The evaluations and analysis in this paper have been carried over the following questions: 1) Why is there an opposition in some neighborhoods and not in others where urban transformation process is implemented? 2) How is the struggle process established? and what kind of practices of struggle are developed against the implementation in the neighborhood?*

*The study is basically based on data of a sociological field study started in 2014 summer including participant observations, in-depth interviews with the heads of household, neighborhood association and cooperative managers and residents who know the history of the neighborhood. Besides qualitative data, the quantitative data that are collected from the field of 428 residents are also employed especially for describing the neighborhood and the spatial and housing conditions of the neighborhood. As a result of the study, it was found out that the struggle and opposition against the implementation of urban transformation affects the formation of the process in favor of the residents.*

**Keywords:** *urbanisation in Turkey, urban transformation, squatter housing-gecekondu, dispossession, displacement, practices of housing struggle, metropolis.*

## 1. Giriş

Türkiye’de son yıllarda özellikle de büyük kentlerin şantiye hâline geldiği kentsel bir dönüşümden söz edilebilir. Bu dönüşümün arka planında ülkede uzun yıllardır uygulanan kentleşme politikalarına dayalı çarpıklıklar bulunmakta ve bu kentlerin dönüşümünün gerekçesi olarak kullanılmaktadır. Ancak, sorun bu dönüşümün uygulanış biçiminin yanı sıra sürecinin kendisinin de yeni sorunlara ve çarpıklıklara yol açmasıdır (Erbaş ve Soydemir, 2011). Bu süreçten “yeni zenginler”in yanı sıra “yeni mağdurlar” da ortaya çıkmaktadır. Çünkü farklı uygulamalar olsa da genel anlamda kentsel dönüşüm projelerinin amacı kamu yararı ilkesi ile değil, daha çok rant odaklı kâr elde etme üzerinden gerçekleşmekte. Süreçteki farklı uygulamalara göre mahalle ya da bölgelerin tavrı değişmektedir. Bazı bölgelerdeki uygulamalar muhalefete dönüşmezken bazı mahalle ya da bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamasına karşı muhalefet gelişebilmektedir. Bu yazıda kentsel dönüşüme muhalefet eden ve bu özelliği ile de zaman zaman basında yer alan Derbent Mahallesi örneğinde mahallelinin neden muhalefet ettiği ve mahalle mücadelesinin ne tür varoluş pratikleri üzerinden gerçekleştirildiği nitel ve nicel sosyolojik bir alan araştırması üzerinden incelenmeye çalışılmıştır.

Bu yazı esas olarak Sarıyer-Derbent mahallesinde 2014 yaz aylarında 2 aylık sürekli bir kalış ve sonrasında da birer ikişer haftalık katımlı gözlemler ve mahalle muhtarı, dernek ve kooperatif yöneticileri ve mahalleyi bilen eski mahalle sakinleri ile yapılan derinlemesine görüşmeler aracılığı ile gerçekleştirilen sosyolojik bir alan araştırmasının verilerine dayanmaktadır.<sup>3</sup> Nitel verilerin yanı sıra mahallenin mekânsal ve konut koşullarının betimlenmesinde 428 mahalle sakini ile gerçekleştirilen anketler aracılığı ile toplanan veriler de değerlendirilmeye alınmıştır.

Ek olarak mahallenin mücadele pratiklerinin neler olduğu ve nasıl biçimlendiği temel sorusuna da yanıt aranmaya çalışılmıştır. Öncelikle mahallenin tarihi, yapısı ve dinamiklerinin ne olduğu dönüşümle bu dinamikler ilişkilendirilerek bu soruya yanıt verilmeye çalışılmıştır.

---

<sup>3</sup> Bu yazıda kullanılan veriler Şevket Ercan Kızılay’ın doktora tezi için topladığı verilere dayanmaktadır.

## 2. Türkiye’de Kentleş(eme)meden Kentsel Dönüşüme

Türkiye’de 1950-1980 arası yıllarda izlenen sanayileşme politikası ile birlikte kırdan kente göç süreci başlamış ve hızlı bir kentleşme süreci ortaya çıkmıştır. Devletin sistematik ve yeterli bir konut politikası da bulunmadığından kentleşme sürecinde ciddi bir konut sorununun yanı sıra işsizlik sorunu oluşmuştur. Kırdan kente göç edenler kendi imkânları ile kent çeperindeki hazine ve özel araziler üzerine gecekondular yaparak barınma sorununa çözüm bulmuştur. Hükümetler gecekonduluyu potansiyel oy deposu olarak görmüş ve gecekondular alanları, siyasal elitler ile gecekondular halkı arasında kurulan ittifak ve himaye ilişkileri bağlamında geliştirmiştir. Gecekondular zamanla güçlerinin farkına vardılar, özneleştiler ve talepler geliştirdiler (Karpat, 2003, s. 290). Siyasiler ve yerel yönetimlerle pazarlıklara başladılar. Bu süreçte hem kente tutunmak hem de mahallelerin iyileştirilmesi ve kentsel olanaklardan yararlanmak için dernekler kurdular, örgütlenerek bir mücadele pratiği geliştirdiler. Artık köy merkezli düşünmek yerine kentte kalıcı olmak istediklerinden onlar da mahallelerinin teknik ve kültürel imkânlarla sahip olmasını istiyorlar ve bunun için mücadele veriyorlardı. 1980 sonrası süreçte iktidara gelen sağ-popülist iktidarlar da gecekonduların bu taleplerine hep olumlu karşılık verdiler. 1970’li yıllarda solcu yönetimlere oy veren çoğu gecekondular mahallesi 1980 sonrası süreçte oluşan ittifak, himaye ve patronaj ilişkileriyle sağ-muhafazakâr-İslamcı partilere oy vermeye başladılar. Bugün bu süreç devam etmekte ve çoğu gecekondular alanında yaşayan kent yoksulu İslamcı yerel siyaset ağlarının hegemonyası altına girmiş bulunmaktadır (Şengül, 2009, ss. 148-149; Tuğal, 2011; White, 2007).

Devlet enformel süreçlerle oluşan gecekondular alanlarını her zaman “tanıma” yoluna gitmiştir ve bu açıdan birçok yasa çıkartmış ve gecekonduları yasallaştırmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 63). Ancak yine de devletin yaklaşımında gecekondular önlenmesi gereken bir yerleşme türü olarak görülmüş ve gecekondular az gelişmişliğin, köylülüğün ve yoksulluğun bir göstereci olarak görülmüş ve gelişmiş, kalkınmış, çağdaşlaşmış bir kentte gecekondular olmaması gereken bir şey olarak değerlendirilmiştir. Bu bakış da Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin özellikle 2000 sonrası süreçte gündeme gelmesinin gerekçesi olarak kullanılmaktadır.



İşte Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci bu bağlamda gelişti (Çılgın, Çavuşoğlu ve Strutz, 2012, ss. 172-183), yani çarpık kentleşmenin bir göstergesi olarak görülen gecekonduyu tasfiye etme amacıyla kullanıma sokuldu. Uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projelerinde görev alan etkin bir üst düzey bürokratin yorumuna göre kentsel dönüşüm köhneleşmiş ve işlevlerini yitirmiş kentsel bölgelerin iyileştirilmesi, sağlıklılandırılması amacıyla yürütülen projeleri adlandırmak için kullanılmaktadır (Makas, 2012, ss. 19-20). Kentsel dönüşüm projesi konut açısından ötürü oluşmuş olan gecekondular ve bunun getirdiği sağlıksız, plansız kentleşmenin ürettiği sorunları ortadan kaldırmak ve daha sağlıklı, yaşanabilir ve planlı kentsel alanların üretilmesi savı ile bir çözüm olarak yerel yönetim ve hükümetler tarafından uygulanmaktadır. Kentsel dönüşümü bir çözüm olarak savunanların yaklaşımlarına göre gecekondular alanları köhneleşmiş ve işlevlerini yitirmiş, yani çöküntü bölge kapsamına girmektedir. Bu nedenle gecekondular alanlarının dönüştürülmesi gerektiğinin bir zorunluluk olduğu iddia edilmektedir (Bayraktar, 2006).

Planlamacı yaklaşım gecekondular alanlarını düzensiz, plansız ve çarpık bir kentleşmenin ürünü olarak gördüğünden gecekondular alanlarını yenilemenin (urban renewal) zorunlu olduğunu düşünmektedir. Gecekondular kentsel bir sorun olarak gören bu yaklaşım dolayısıyla gecekonduların kendisini sorunun kaynağı olarak görmektedir. Planlamacı yaklaşım, düzenli belli bir paradigma ile yürütülen, kent plancılarının aktif olarak görev aldığı ve ranta göre değil, uluslararası bilimsel standartlara göre şehrin dizayn edilmesi gerektiğini savunduğundan aslında ilkesel düzeyde kentsel dönüşüme karşı değildir (Özden 2010, s. 221). Kentsel dönüşümün bir teknik olarak kullanılması gerektiği savunulmaktadır. Ancak işin içine rant, çıkar ve siyasal faktörlerin girmesiyle projelerin amaçları ve uygulanma süreci arasında oluşan çelişkilerin kentsel dönüşümün sorgulanmasına yol açtığı düşünülmektedir. Bunun için kentsel dönüşüm alanında çalışan birçok bilim insanının ortaya koyduğu kriterler bulunmaktadır (Özden (2010, s. 198). Bunlar bir kentsel mekânın kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilebilmesi için gerekli olan bazı sosyo-mekânsal kriterleri ortaya koymaktadır. Eğer kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak olan mekânlarda bu kriterler yoksa o bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi tepkiler toplamaktadır ve kamuoyu acaba rant için mi

yapılıyor diye süreci sorgulamaya başlamaktadır.

Pek çok düşünür ise kentsel dönüşümün doğrudan çöküntü bölgelerini düzenlemek adına yapılmadığını iddia etmektedirler. Manuel Castells Paris kentindeki 1970'li yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde sınıfsal faktörlerin daha etkili olduğunu saptamıştır. Daha sağlıklı alanlarda daha ufak projeler yapılırken, daha düşük sosyo-ekonomik seviyede (örneğin Cezayirlilerin çoğunlukta olduğu mahallelerde ise) daha büyük ve kapsayıcı kentsel yenileme projelerine girildiğini ileri sürmüştür (Castells, 1997, s. 127). Neil Smith de "rant farkı" kuramı üzerinden kentsel dönüşümün kent coğrafyasında büyük projeler üzerinden işlediğini ve bunun devlet destekli bir soylulaştırma süreci olduğunu ifade etmektedir. Buna göre kentin tarihsel oluşumu içerisinde oluşan rant farklarının radikalleştiği yerde kentsel dönüşüm başlamaktadır (Smith, 1979, s. 545).

Türkiye'de son dönemdeki kentsel dönüşüm projeleri kamu yararı ilkesinden çok rant odaklı kâr üretme ve kalkınma projeleri olduğu yönünde eleştiriler almaktadır. Oysa kentsel dönüşüm projelerinin kamu yararını gözetmeleri hukuksal ve ahlaki bir zorunluluktur (Özden, 2010, s. 211). Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci de bu yüzden daha çok gecekondu merkezli yürümektedir ve özellikle 2011 Van depremi sonrasında deprem riski de gündeme getirilerek kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmıştır. Çünkü kentsel dönüşüm yani gecekondu alanlarının yıkılıp yerine apartman yapılma süreci müteahhitler ve bu alanda çalışan şirketler aracılığıyla yürütülmektedir (Kuyucu ve Ünsal, 2010, s. 89; He, 2007, s. 172).

Kentsel alanlar sınıfsal süreçlerden bağımsız değildir; hatta tam aksine kentsel alan sınıfların birbirleri ile girdiği bir mücadele alanıdır. Bu bağlamda David Harvey'in Türkiye'deki söyleşisinde belirttiği gibi kentsel dönüşüm varlıklı sınıfın merkeze dönme isteğinin bir sonucu olarak değerlendirilebilir (Milliyet, 13.06.2012). Bu kentsel alandaki süreçlerin uygulanan ekonomi politikaları ve sermaye ilişkilerinden bağımsız olmadığı anlamını taşımaktadır. 1980 sonrası süreçte kapitalizmin değişen dinamiklerinin ve işleyiş mekanizmasının kentsel mekânı inşaat sektörü üzerinden metalaştırmasıyla krizleri aşmaya çalışıldığını ve bu bağlamda inşaat ve emlak sektörünün bir kurtarıcı olarak yükseldiğini görmekteyiz (Balaban, 2011, ss. 25-26).

Kentsel dönüşüm sadece gecekonduların dönüşümü ile sınırlı olmayıp aynı zamanda eski sanayi alanları ve işlevini kaybetmiş kent merkezi gibi mekânların da yenilenerek, kent ekonomisine kazandırılmaktadır (Harvey, 2011). Bu tür kentsel dönüşüm projeleri emlak merkezli dönüşüm (Özdemir, 2010, s. 7) olarak ifade edilmektedir. Dolayısıyla kentsel mekânların tümü bu süreçte dönüştürülmekte ve kâr üretme potansiyeli olan mekânlar zenginlerin yerleşim yeri ya da iş yerlerine dönüşürken bu mekânların eski yerlileri yerinden olabilmektedir ve dolayısıyla da sonuçları açısından yeni eşitsizliklere yol açabilmektedir (Kuyucu ve Ünsal, 2010, ss. 88-89; Erbaş ve Soydemir, 2011).

Türkiye'nin kalkınma, gelişme ve modernleşme sürecinde önemli bir boşluğu dolduracağı düşüncesi ileri sürülerek son yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm projesi bir devlet politikası olarak belirginleşmiştir (Bayraktar, 2007, s. 42). Başka bir ifade ile de bu politika kentsel dönüşümün varoşlu "öteki"yi kentlileştireceği düşüncesinin savunusudur. Bu anlamda kentlerin bazı bölgelerinin "varoş" ya da "getto" olarak tanımlanması kentsel dönüşümün meşruiyetini artıran söylemsel bir hegemonyaya işaret etmektedir (Erbaş ve Soydemir, 2011, s. 663). Bu durum devlet elitlerinin gecekondulara yaklaşımının muhafazakâr elitler tarafından da devam ettirildiğini göstermektedir ve ortada bu bağlamda bir kopuştan daha çok süreklilik bulunmaktadır (Çavuşoğlu, 2011, ss. 41-42).

Kentsel dönüşüm ayrıca modernleşme sürecimizde Avrupalı yaşam tarzının oluşması ile başlayan sınıfsal süreçlerin bir yansıması olarak kentsel mekânın dönüşümünde oldukça belirleyici bir etken olarak devreye giren apartmanlaşmanın (Öncel, 2010, s. 227) radikal etkisinin devam ettiğini göstermektedir. Bugün de gördüğümüz birçok kentsel dönüşüm uygulamasında yıkılan gecekonduların yerine yapılan konut biçimleri oldukça yüksek blok apartmanlar şeklindedir. Bu durum dikey kentleşmeyi daha da radikalleştirmektedir. Kentsel dönüşüm yapmanın sadece apartman aracılığıyla olabileceğine dair oldukça kısır bir zihniyet hâkim görünmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin değinilen bu olumsuzlukların yanı sıra, kentlerin heterojen kimliklerini ortadan kaldırarak farklılıkların ve çeşitliliklerin korunmasından çok tektipleşmeyi ve standartlaşmayı sağlayarak kentin kimliğinin tasfiyesine neden olmaktadır.

### 3. Neoliberal Kent Rejimi Olarak Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm küreselleşme kavramına yüklenen egemen anlayışa göre anlamlandırılmakta ve bu anlam doğrultusunda uygun politikalarla yaşama geçirilmektedir. Oysa küreselleşmeye yüklenen egemen anlayışın kendisi de aslında politik bir tercihtir. Bu anlamda kentsel dönüşüm günümüz egemen küreselleşme kavramsallaştırması küreselleşmeci anlayıştır ve bu anlayış mevcut hâli ile küreselleşmeyi savunur ve bu sürecin kaçınılmazlığını savunur. Mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarının ise küreselleşmeci anlayışın kentsel alanlara uygulanması olduğu söylenebilir. Dolayısıyla da mevcut hâli ile kentsel dönüşümün uygulanış biçimi kaçınılmaz değil, politik bir tercih ve süreç olduğu rahatlıkla söylenebilir (Erbaş ve Soydemir, 2011, s. 636). Diğer büyük kentler gibi, bir uç örnek olarak İstanbul'da kentsel dönüşümün küresel kent olma yolunda olumlu olacağı düşüncesi dönüştürmenin gerekçesi olarak kullanılmakta ve bu düşünce hem merkezî hem de yerel yönetimlerce savunulmaktadır (Erbaş ve Soydemir, 2011). Günümüzün "egemen küreselleşme kavramsallaştırması"nın "küresel kent" söylemine dayandırılan bu projeler doğrultusunda kentin küresel kentler arasında üst sırada yer almasını sağlama yönünde "öne çıkarma", "görünür" ve "küresel" kılmak için "kentsel dönüşümün" vazgeçilmez ve kaçınılmazlığı vurgulanarak İstanbul "ambalajlanmış" ve "pazara çıkartılmıştır" (Erbaş ve Soydemir, 2011, s. 636).

Mevcut uygulamalar doğrultusunda kentsel mekânı dönüştürmenin kentçilik ilkelerinden çok sermayenin mekânı sömürgeleştirme eğilimi ile işlediği biçiminde yorumlanabilir. Diğer bir ifade ile kentsel dönüşüm kentçilik pratiğinden çok bir sermaye stratejisi olarak işlemektedir. Sermaye stratejisi de garantörlüğünü merkezî ve yerel yönetimlerin yaptığı, taşeronluğunu ise şirketlerin üstlendiği bir hegemonik ittifak ile uygulanmaktadır. Bu hegemonik ittifakın amacı ise kentsel alanda oluşturulan ranta el koymaktır. Bu ise kentsel dönüşümün küreselleşmenin zorunlu bir sonucu olduğu iddiasıyla örtülmektedir. Erbaş ve Soydemir'e göre (2011, s. 646) ise bu indirgemecilik "sürecin asıl faillerini gizleme ve aklama işlevi görmektedir".

Dolayısıyla İstanbul başta olmak üzere pek çok kentte gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri politik müdahalelerdir. Küresel kent söylemi

ile meşrulaştırılan bu kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla rant sağlama yolları sağlama alınmış olmaktadır. Bu durumda ise kentsel dönüşüm bir kentçilik faaliyeti olmanın dışına çıkarak sermaye sınıfının yatırım alanına dönüşmüştür. Sermayenin kentsel mekânlar üzerinden yatırım yapması ise soylulaştırma sürecinin olumsuz sonuçlarının kentsel dönüşüm ile de yeniden gündeme alınmasını zorunlu kılmaktadır (Erbaş ve Özdemir, 2011, s. 653). Kentsel dönüşüm bu anlamda yoksul mahalle sakinlerinin yerinden edilerek para sahiplerinin mekâna yerleşmesini ifade etmesi açısından “seçkinleştirme” kavramı üzerinden anlatılmaktadır. Kentsel dönüşüm mekânı seçkinleştirmenin doğrudan bir sonucu olarak kentin küresel kent olma ütopyasında önemli bir işlevi yüklenmektedir. Bir pürüz ve leke olarak görülen noktaların da imha edilmesi ve ortadan kaldırılması, görünürlüklerinin silinmesi bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu anlamda kentsel dönüşümün küreselleşen sermaye sınıfının kentsel mekân üzerinden işleyen birikim stratejisinde önemli bir araç olduğu, yerel ve merkezî hükümet ile iş birliği içerisinde hegemonik bir ittifak ile hareket ederek rant üzerinden bir kâr elde etmeye çalıştığı söylenebilir. Bunun en önemli kanıtlarından biri kentsel dönüşüm projelerinin seçkinleştirme süreçlerine yol açması, yoksul mahalleli aleyhine sonuçlar üretirken zengin yeni orta sınıf lehine daha çok sonuçlar üretmesidir. Bu durum ise birçok mahalle sakininin mülksüzleştirilmesine yol açmaktadır.

Seçkinleştirme süreci mekânda yerleşik hâlde bulunan alt sınıf yoksul yerleşimcilerin aleyhine işleyen bir süreci ifade etmektedir. Rant değeri yüksek olan ve birçok açıdan kapitalist sermaye yatırımının nesnesi olabilecek olan bir kentsel arazinin kullanım tekeli elinde bulunduran yoksulların yaşam alanlarına zenginlerin el koyması sürecidir. Bu süreç seçkinleştirici sınıfın kendi özgün ve özerk karar ve inisiyatiflerinden daha çok kentsel kapitalizm odaklı işleyen mekân ekonomisinin bir sonucudur. Bu mekân ekonomisi Devlet-Sermaye ortaklığına dayalı hegemonik bir kentsel ittifak (Türkün, 2014, s. 8) ile işletilmektedir. Kentsel kapitalizm sermaye hareketlerinin kentin yapıyı çevresi üzerinden işleyerek kentsel mekânların metalaştırılmasını, pazarlanmasını ifade eder. Sermaye birikiminin belli bir dönemde girdiği krizden kenti keşfederek çıktığını iddia eden birçok tespit yapılabilmektedir. Bu anlamda konut ve emlak piyasasının kapitalist krizin aşılmasında bir cankurtaran işlevi

gördüğü söylenebilir. Ayrıca inşaat sektörü az gelişmiş ülkelerin kalkınma politikalarında önemli bir rol üstlenmektedir. Özellikle Türkiye örneğinde bu durum geçerlidir. İnşaat sektörü istihdamın ve yatırımların önemli bir kısmını üstlenmektedir.

Tüm bu gelişmelerin sonucunda neoliberalizmin kent tasavvurunda tüketiciliğin, turizmin, kültürel ve bilgi merkezli endüstrileşmenin egemen olduğu söylenebilir. Her şeyin gösteri ekonomisine dâhil olduğu bu tasavvur birçok ahlaki krizi içinde barındırıyor. Bireysel izolasyonların artması, kişisel anksiyeteler, bölünmüş, parçalanmış kentsel alanlarda yaşadığımız için giderek daha fazla artış gösteriyor (Harvey, 2012, s. 14). Neoliberal kent rejimi içerisinde kentler birçok parçaya bölünüyor. Kentsel ayrışmalar ve mekânsal eşitsizlikler artıyor. Özel mülkiyetin korunması neoliberal kent rejimi içerisinde özellikle alt sınıflar açısından hegemonik bir form alıyor. Güvenlikli siteler (gated communities) bu bağlamda ortaya çıkıyor. Zenginler, varlıklılar fakirlerden korkmaya başlıyor. Varlıklı mahalleler kentin birçok olanağından rahatlıkla yararlanabilirken, yoksul mahalleler bu kaynaklara ve olanaklara ulaşmakta zorluk çekiyor. Kentsel alandaki mahalleler sahip oldukları kaynaklar ve özellikler açısından bir hiyerarşiye tabi tutuluyor. Her mahalle ya da “kabile” kenti otonom bölgesinde birbirini görmeden, dokunmadan, fark etmeden yaşayıp gitmeye başlıyor. Bir açıdan Richard Sennett’in bahsettiği anlamda kamusal insan çöküyor (Sennett, 2002). Kentte kamusal alan çöküyor, özel alan ile kamusal alan arasındaki özel sorunların konuşulduğu “agora”lar ortadan kalkıyor. Genel olarak bu durumlar neoliberal kent rejiminin sosyolojik içeriğini oluşturuyor. Hatta tam da bu noktadan hareketle kentsel sosyal hareketlerin ortaya çıktığını ve kentleri yeniden oluşturma ve biçimlendirme talepleri ile kentsel alanda görünür olduğunu belirtmek mümkündür (Harvey, 2012, s. 16). Bu anlamda kapitalist kentsel süreçler yüzünden bazı mahallelerin bazı mahallelere göre daha az avantajlı olması ya da eşitsizlik ve ayrımcılık ilişkileri yüzünden daha kötü durumda olması neoliberal kent politikalarına göre anormal bir durum olarak görülüyor. Neoliberal kent ideolojisine göre kaynakların, imkânların, gelirlerin daha zengin olanlardan ya da devlet fonlarının daha yoksul ve dezavantajlı mahallelere ayrılması gereksiz olarak görülüyor (Harvey, 2012, s. 29).

Değınilen tüm yaklaşımlar dikkate alındığında kentsel dönüşüm neoliberal kent politikasının en önemli enstrümanlarından biri olarak değerlendirilmelidir. Bu yönüyle kentsel dönüşüm sadece Türkiye'ye özgü bir gelişme değil, tüm dünyada, özellikle Amerika ve İngiltere'de neoliberal küreselleşme aracılığıyla kendisini göstermektedir (Özdemir, 2010, ss. 1-4). Hague'in de belirttiğı gibi kentsel dönüşüm ilk olarak Amerika'da ortaya çıkmış, daha sonra İngiltere tarafından kopya edilip diğer ülkelere ihraç edilmiştir (Özdemir, 2010, s. 2). Ancak Türkiye'deki uygulamaları özellikle gelişmesini nerdeyse inşaat sektörüne endeksleme ve sürecin işleyişindeki ilişkiler düşünüldüğünde daha da sorunlu bir süreç olmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusundaki "rant" değişkeni ayrıntıda farklılıklar içermektedir. Ancak kentsel dönüşümün rant amaçlı değil, kamu yararı için yapıldığı kodlanmaktadır. Bunun için de kentsel dönüşümün nesnesi olacak olan toplumsal mekânlarda olduklarından daha başka bir şekilde "şeyleştirilir". İnsansızlaştırılır, kişiliksizleştirilir, ötekileştirilir ve düşmanlaştırılır. Böylelikle yapılacak olan işlemin ahlaki açıdan meşru olduğuna kamuoyu inandırılmalıdır. Bu durum egemen sınıfların hegemonyasını ifade eder ve sonuçta rıza üretimini esas alır. Rıza üretimi başarıyla tamamlandığında kentsel dönüşüme karşı bir direniş oluşmaz, rıza üretimini başarıyla tamamlanmazsa kentsel dönüşüme karşı direniş oluşum gösterir.

İşte bu çerçevede kentsel alanlar kapitalist süreçlerden doğrudan etkilenirler, mekân üzerinden işleyen bir zenginleşme ve kâr üretimi süreci bulunur. Daha doğrusu kapitalizm, içine girdiğı kriz koşullarından ancak daha fazla kentsel yaşam alanını, gündelik yaşam bağlarını meta-laştırdığı takdirde çıkabileceğini düşünmektedir. Artık neoliberal kent rejimi içerisinde kentsel mekânlar önemli sermaye birikim araçları hâline getirilmiştir (Türkün, 2012, s. 127). Üretimin oluşması ve istikrarlı hâle getirilebilmesi için "yeni" taleplerin üretilmesi ve manipülasyonu gereklidir. Bu süreçten kentlerde etkilenmiştir ve kentlerde artık AVM merkezli bir yaşam tarzı oluşmaktadır ve bunun da arkasında oldukça güçlü bir "yeni orta sınıf" bulunmaktadır (Şimşek, 2005). Yeni orta sınıf da düzenli ve planlı, güvenli sitelerde yaşamak istemektedirler. Kentsel dönüşüm projeleri bu anlamda yeni orta sınıfın taleplerine ve beklentilerine hitap ediyor görünmektedir. Bu durum neoliberal yönetim paradigmasıyla da uyum içindedir zira böylelikle zararlı unsurlar olarak gö-

rülen bu hastalıklı çöküntü alanları kentin dışına atılmaktadır. Kent bu hastalıklı yerlerden temizlenmektedir. Mekânsal sürgün olarak ifade edilen bu süreç “şehrin lanetlileri”nin (Wacquant, 2011, s. 12) kentin daha da çeperine doğru göç etmesini zorunlu kılmaktadır. Kent yoksullarının boşalttığı yaşam alanlarına da gittikçe artan bir oranda yeni orta sınıf yerleşiyor görünmektedir.

#### **4. Derbent Mahallesi Örneği: Mahallenin Sosyo-Mekânsal Yapısı**

Gerçekleştirilen anket çalışmasının verilerine göre Derbent’deki konutların çoğunluğu diğer birçok gecekondulu mahallesinden farklı olarak hâlen geleneksel gecekondulu modelini korumaktadır. Mahalle sakinlerinin %39,3’ü tek katlı geleneksel gecekonduda, %38,1’i de çok katlı gecekonduda oturduğunu belirtmiştir. Mahalledeki tüm caddelerde apartmanlaşmanın olmadığı ve mahalle sakinlerinin sadece %22,7’sinin apartman dairesinde oturdukları görülmektedir. Örneğin mahallenin en eski ve en önemli mevkisinde bulunan Ulu Caddesi’ndeki konut türünün önemli bir kısmı geleneksel gecekondulardan oluşmaktadır (%65,6). Temel esnaf ve mahalle ekonomisinin konumlandığı 97 adet apartman dairesinin önemli bir kısmının mahallenin ana caddesi olan Akgün Caddesi üzerinde toplandığı (% 52,4) söylenebilir. Bu gözlemler mahalle ekonomisinin daha yoğun olduğu mevkilerde apartmanlaşma sürecinin yaşandığını göstermektedir.

Mahallede daha önceden az sayıda gecekondulu olsa da gecekondulaşmanın hızlanma yılı 1955 olarak saptanmıştır. Dolayısıyla gecekondulaşma sürecinin 1950’li yıllarla (%1,6) birlikte hızlandığı anlaşılmaktadır. Ancak gecekondulaşmanın hızlanması ve sistematik bir hâl alması ise 1970’li yıllarda gerçekleşmiştir. Yerleşimcilerin %37,9’u 1970-1979 döneminde evlerini inşa ettiklerini belirtmişlerdir. 80 ve 90’lı yıllarda ise gecekondulaşma hızı yavaşlasa da devam etmiştir. 2000 sonrasında ise neredeyse durma noktasına gelmiştir. Şu anda da Derbent’te yeni gecekondulu yapıyı söz konusu değildir.

Yerleşimcilerin sadece %16,1’lik bir kesimi arsasını kendisi çevirmiştir. %56,8’lik bir kesim ise arsasını bir başkasından satın almıştır. %8,9’luk bir kesim ise bir başkasından para karşılığı olmadan almıştır.



Bu veriler bize Derbent hanelerinin neredeyse yarısının arsasını elde ederken ekonomik bir bedel ödediğini göstermektedir.

Konutların önemli bir kısmı çok büyük değildir. %30,8'lik bir oranla en çok 81-100 metrekare arasındadır. Bunu %20,6'lık bir oranla 61-80 metrekare arası konutlar takip etmektedir. Buradan hareketle mahallenin yarısının 60-100 metrekare arası konutlarda yaşadıkları söylenebilir.

Ev sahibi oranı %83,6 iken kiracı oranı ise % 16,4'tür. Ev sahiplerinin kiracılardan önemli oranda fazla olması önemlidir. Bu yönüyle Derbent Mahallesi çöküntü bölgesi özellikleri taşımamaktadır. Mahallede nüfus hareketliliğinin az olduğunu, bu da mahalle halkının konutları ile ilgili olabilecek gelişmelere duyarlı olacakları anlamına gelmektedir. Ancak burada dikkat çekici olan nokta gecekondulu mahallesinde oturan kiracıların sadece apartman dairelerinde değil, geleneksel gecekonduda oturmayı tercih ediyor olmasıdır. Kiracıların neden tek katlı, mütevazı ve müstakil bahçeli gecekonduları tercih ettikleri ilgi çekicidir. Kiracıların bu tercihlerini sadece ekonomik faktörler ile izah etmek yeterli değildir çünkü Derbent'teki kiracıların önemli bir miktarı (%29) Derbent'i iş yerlerine yakın olduğundan, %25,8'i de akrabaları burada olduğundan bu konutlarda oturmayı tercih ettiklerini belirtmiştir. Dolayısıyla Derbent'teki kiracıların konutların kirasının düşük olması nedeni ile Derbent'i tercih ettiğini söylemek zordur. Bu durum kiracıların mahalle ile bir sahiplenme ilişki kurabildiğini ifade etmektedir.

Gecekondulu hanelerinin %89,5'inin herhangi bir tapusu bulunmamaktadır. Görüşülen hane halkı üyelerinden hiçbirinin tapuya sahip olduğunu belirtmemesi dikkat çekicidir ve bu durum mahallede önemli bir hukuksal güvencesizliğin olduğunu göstermektedir. Tapuya sahip olmaları nedeniyle gecekondulu sakinleri idare ve sermaye tarafından işgalci olarak tanımlanarak gecekondular aleyhinde bir söylem oluşturulmaktadır. Her ne kadar yasal olarak tanımlanmış bir tapu belgesine sahip olmasalar da 1980 askerî darbesinden sonra Özal hükümeti tarafından çıkartılan yasalar ile devletin resmî olarak tanıma politikasını ifade eden tapu tahsis belgesi sahipliği durumu %48,6 düzeyindedir. Yani neredeyse hanelerin yarısı devletin zamanında kendilerine tanıdıkları yasal olanakları kullanma hakkını kazanmıştır. Bu da kendi durumlarını avantajlı bir hâle getirme çabası açısından anlamlıdır. Devletin gecekondularını işgalci olarak tanımlamasının çelişkili bir durum olduğunu ifa-

de etmesi açısından mahallenin mücadele tarihi içerisinde tapu tahsis belgesi sahipliği önemli bir husustur.

#### **4.1. Derbent'in Mülksüzleştirilme Tarihi**

Derbent, tarihi 1930'lu yıllara kadar giden oldukça eski bir mahalledir. Resmî adı mahalledeki çam ormanlarından ilhamla Çamlıtepe olsa da yaygın kullanımı Derbent'dir. 1984 yılında İstinye Mahallesi'nden ayrılarak bir muhtarlığa sahip olmuştur. Maslak-Büyükdere aksı üzerinde yer alan Sarıyer gecekondular mahallelerinden biridir. Pınar, Poligon, Ferahevler ve İstinye gibi mahalleler de aynı aks üzerinde yer alan gecekondular mahalleleridir. Derbent'in tüm bu mahalleler ile bir takım oluşturduğunu söylemek mümkündür. Bu mahallelerin hepsinin ortak özelliği 1970'li yıllarda aktif olan fabrikaların etrafında kurulan işçi mahalleleri olmasıdır. Ancak sanayisizleşme sonrası bu fabrikaların kapatılması ve Maslak bölgesinin İstanbul'un hizmet sektörünün merkezi olması sonucunda plazaların ve gökdelenlerin gölgesinde kalan mahallelerdir. Derbent kurulduğunda kentten uzak, ırak bir bölgeyken şimdi ise Metro mahalleden geçmektedir. Acıbadem Hastanesi ve yaşlılara yönelik hizmet veren bir huzurevi de mahallede bulunmaktadır. Tüm bu gelişmeler mahallenin değerinin ne kadar arttığını göstermesi açısından önemlidir.

1930'lu yıllarda mahalleye ilk olarak Rize'den Akdağ ailesi gelmiştir. Akdağ ailesi mahalledeki arazileri sahiplenip tarımcılık yapmaya başlamıştır. Daha sonra kırdan kente göç ile kente gelen ve barınma sorununu çözmeye çalışan göçmenlere arsa tahsis etmeye başlamıştır. Ancak mahallenin sağ tarafındaki Ayaz Caddesi ile Akgün Caddesi arasındaki kalan araziler 1975 yılında mahallede kurulan İstanbul Gecekondular Derneği (İGEK-DER) başkanlığını yapan okul müdürü Mustafa Uzun ve arkadaşları tarafından sahiplenilerek, civardaki fabrikalarda çalışan işçi sınıfına ve kent yoksullarına ücretsiz olarak dağıtılmıştır. Ancak 1980 askerî darbesi İGEK-DER'in faaliyetlerine son vermiştir. 1980 sonrası iktidara gelen Özal hükümetinin de imar seferberliği sonucunda gecekondular imar afları ile mahallelinin önemli bir kesimi 1981 sayılı yasadan yararlanarak tapu tahsis belgesi elde etmiştir.

Ancak 1980 sonrası arazilerin yasal olarak mülkiyetine sahip zengin bir kadın o zaman Gültepe'de oldukça aktif bir emlakçıyı görevlendire-

rek Derbentlilerin tapularını almaları için göndermiştir. Mahalleye gelen emlakçı ise mahallelinin direnişiyle karşılaşmıştır. Mahallelinin çoğunluğu bu tapuların sahte olduğunu iddia eden dönemin muhtarının söylemlerine inanmayı tercih etmiş ve tapuları almamıştır. Ancak 70 kişilik bir grup, muhtarın söyleminin aksine hareket ederek emlakçıdan tapuları almıştır. Emlakçı da bunun üzerine özellikle orta kısımdaki satılmayan arsa hisselerini açık artırma usulü ile satışa çıkarmış ve bu ihaleyi o zaman 177 bin liraya Atatürk Oto Sanayi Yapı Kooperatifi satın almıştır. 1984 yılında gerçekleşen bu olayla mahallenin orta kısmındaki araziler üzerinde yaşayan gecekonducular inşaat sermayesi ile karşı karşıya gelmiştir. Yapı Kooperatifi bunun üzerine orta kısımdaki arazinin tümünün mülkiyetini kendi üzerine geçirebilmek için İzale-i Şüyu davası<sup>4</sup> açmıştır. Bu davada mahkeme Yapı Kooperatifini haklı görerek özellikle orta kısımdaki arazilerinin mülkiyetinin hepsi Yapı Kooperatifine geçmiştir. Bu yaşanan ilk mülksüzleştirilme sürecidir.

Yapı kooperatifi arazilerin mülkiyetini ele geçirdikten sonra yıkım ve tahliye stratejisi benimsemiş ve mahalleli ilk yıkım ve tahliye tehlikesini yaşamaya başlamıştır. Ancak bunda başarılı olamayınca Derbent ileri gelenleri ile resmî olmayan bir anlaşma sağlanarak kendi üyelerine yapılmak şartıyla mahallenin girişinde olan ve üzerinde 90 gecekondu olduğu araziye talep etmiştir. Eğer bu talep karşılanırsa mahallenin geri kalan kısmı hakkında bir hak talep etmeyeceğini beyan edip tapuların mahalleliye verileceğini yönünde bir söz vermiştir. O dönemin ANAP'tan belediye başkanı Sedat Özsoy şahitliğinde yapılan bu ittifak gereği 90 tane gecekondu yıkılmış ve o araziler üzerine Maslak Mesa Konutları yapılmıştır. 2002 yılında başlayan bu inşaat 2005 yılında bitirilerek kapalı, güvenli bir site gecekondu mahallesinin idari ve coğrafi sınırları içerisinde inşa edilmiştir.

2006 yılında ise kooperatif verdiği sözü tutmayarak yeniden yıkım ve tahliye stratejisini devreye sokmuş ve bu artık sokak gerginliklerine yol

---

<sup>4</sup>İzale-i Şüyu davaları genellikle ortaklığın giderilmesi davasıdır. Yapı Kooperatifi hisselerin çoğunluğunu ele geçince azınlıkta kalan hisse sahiplerini bertaraf edebilmek için böyle bir taktiğe başvurmuştur. Bunu da David Harvey'in (2013: 102-106) bahsettiği anlamda bir "akbaba taktikleri" kapsamında değerlendirmek mümkündür. "Akbaba taktikleri" kentsel mekânlar üzerinden sermaye birikimini sağlamaya çalışan kapitalist sınıfın yoksulların ellerindeki malları gasp etmeleri için geliştirdikleri dolandırıcılık, sahtekârlık işlemlerini tarif ediyor.

açmaya başlamıştır. 2006 yılında yıkım için gelen polis ekipleri ile mahalleli arasında oldukça sert bir çatışma yaşanmıştır. Bu çatışmada ise mahallenin tümüne bir şey olmasa da mahallenin girişindeki mahalle dernek binası yıkılmıştır.

Bu yıkımdan sonra ise Yapı Kooperatifi Cemre İnşaat ismindeki bir müteahhit ile anlaşarak, bu müteahhit üzerinden mahallede tahliye çalışmalarına başlamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) bürokratlarının danışmanlığında yapılan cami toplantılarında kentsel dönüşümün nimetleri mahalleliye anlatılmış ve mahalleli bu sürece ikna edilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte çeşitli imar planları ve bu imar planlarına dayanılarak bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmış ve uluslararası emlak fuarında belediye başkanı Kadir Topbaş tarafından tanıtılmıştır. Bu arada Yapı Kooperatifi ile Cemre İnşaat arasında bir protokol imzalanmış ve bu protokole göre yapılacak olan konutların %25'i toprak sahibi yapı kooperatifinin, kalan %75 ise Cemre İnşaat'ın olacaktır. Bu protokol ile birlikte artık mahalleyi tahliye ve yıkım stratejisini Cemre İnşaat üstlenmiştir.

Sonrasında ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi devreye girerek 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu planlara dayanarak da bir proje hazırlanmış ve Fransa'daki emlak fuarında tanıtılmıştır. Projeyi aynı zamanda Büyükşehir Belediye başkanı Kadir Topbaş ramazan ayında mahalle iftarına katılarak halka anlatmıştır. 14.09.2012 tarihinde de Cemre İnşaat ile Yapı Kooperatifi arasındaki protokolün uygulanabilmesi için Kadir Topbaş'a merkezî bir imza yetkisi verilmiştir. Belediye meclis kararı ile gerçekleşen bu olaya meclisteki tüm siyasi partiler desteklerini belirtmiştir. 2013'e gelindiğinde ise mahalle bir anda hükümet tarafından bakanlar kurulu kararıyla riskli alan ilan edilmiş ve kentsel dönüşüm kapsamına alınmıştır.

## **5. Mahallenin Mücadele Ve Direniş Pratikleri**

Mahallenin kısaca da olsa özetlemeye çalıştığımız bu mülksüzleştirilme tarihinden de anlaşılacağı üzere mahallenin hukuksal güvencesizliğinin asıl olarak 1984 yılındaki izale-i şüyu davası ile başladığı söylenebilir. Bu hukuksal güvencesizlik durumu kentsel dönüşüm ile mahalle sakinlerinde endişe ve kaygı düzeyini yükseltmiştir. Dolayısıyla mahallenin

kentsel dönüşüme karşı muhalefet etmesi aslında kentsel dönüşümün mahallede başlatılmasından değil, mahallenin özel durumundan kaynaklıdır. Kentsel dönüşüm mahalledeki bu hukuksal güvencesizlikten dolayı insanların süreçten olumsuz biçimde etkilenmesi nedeni ile güçlü bir muhalefet oluşumuna neden olmuştur.

“milletin hizmetten çok birinci hizmet olarak beklediği şu yani mülkiyet sorununun çözülmesi. Yani hizmetten önce bunu istiyor. İnsanlar evinde huzurlu oturmak istiyor. Kadını da çocuğu da yaşlısı da. Sokakta kalma korkusunu üstümüzden atmak istiyoruz. Çocukluğumuzdan beri aynı psikoloji. Aynı insanlar artık yani artık rahat etmek istiyor” A103

### 5.1. Mahalleli İçin Düşünülen Gelecek

Mahalleli neden muhalefet etmekte ya da kentsel dönüşümün mahalleliye yansması nasıl olmaktadır sorusu süreci anlamak açısından önemlidir. Bu soruya yanıt verebilmek için projenin özelliklerine bakılması gerekmektedir. Bu açıdan proje incelendiğinde Derbentlilerin mahallenin aşağısındaki dere içi diye adlandırdıkları bölgeye diğer bir deyişle “makbul” olmayan bölgesine yapılacak sosyal konutlara yerleştirilmeleri söz konusudur. Ancak mahallenin yukarısındaki Mesa konutlarına ve metroya yakın olan araziye ise 924 adetlik lüks konut sitesi yapımının planlandığı görülmektedir. Bu lüks dairelerin en küçüğü bile 130 metrekaredir. Derbentlilere yapılması planlanan 1652 adet sosyal konutların net kullanım alanı ise 50 ile 70 metrekare arasında olduğu ve büyüklüklerinin mahallelinin taleplerini karşılamadığı görülmektedir. Ayrıca mahalledeki mevcut esnafın ve mahallelinin projelendirme sürecinde dışarıda tutulması, taleplerinin hiç dikkate alınmaması, yani katılımının sağlanmaması, projede öne çıkan olumsuzluklar olup mahallelinin projeye muhalefetinde önemli etmenlerdendir.

Mahallenin tarihi aslında bir anlamda mahallelinin yaşadığı mekânda farklı dönemlerde farklı yaşama ve mücadele pratikleri ile var olma tarihi olarak biçimleniyor. Bu anlamda kentsel dönüşüm öncesinde de mahallenin mücadele öyküsünü görebilmek mümkün. İzale-i şüyu davasının kaybedilmesinden sonra mahallenin daha çok birinci kuşağının Oto

Sanatkârları Yapı Kooperatifi ile müzakere sürecine girdiği görülmektedir. Bu müzakereler sonucunda belli bir ittifak sağlanmış ve Oto Sanatkârları Yapı Kooperatifi mahallenin geri kalan kısmında yaşayanlara tapularını vereceğini ve asla hak talebinde bulunmayacağını beyan etmiştir. Ancak bu ittifak herhangi bir yasal protokole bağlanmamıştır.

Oto Sanatkârları Yapı Kooperatifi elde ettiği arazideki 90 adet gecekondunun yıkımını sağlamış, bu arazideki gecekondular tahliye edilerek, arazi gecekondulardan temizlenmiştir. Evleri yıkılan bu yerleşimcilerin bazıları Derbent'te kiracı olarak yaşamaya devam ederken bazıları İstanbul'un diğer yoksul mahallelerine taşınmışlardır. Gecekondular tahliye edilerek "temizlenen" bu arazide inşaat ihalesini alan Mesa şirketi Maslak Mesa Konutları'nın inşaatına başlamıştır. Bu inşaat 2005 yılında tamamlanmıştır. Bu inşaatın tamamlanması ve yapılan lüks dairelerin zenginlere satılması mahallelinin tehdit algısını yeniden yükseltmiştir. Bu durum rant baskısı kıskacındaki mahallede önce mülksüzleştirme sonra da seçkinleştirme sürecinin yaşandığını göstermesi açısından son derece önemlidir.

## **5.2. Dernekleşmenin Başlaması**

Seçkinleştirme adına yaşanan mülksüzleştirme tehdidi ve güncel gelişmeleri mahalleli okuyarak örgütlenmeye başlamışlardır. Bu çerçevede 2005 yılında mahalle derneğini kurmuşlardır. "Derbent Mahallesi Güzelleştirme ve Yardımlaşma Derneği" ismini taşıyan bu derneğin kurulması mahalle muhalefetinin oluşmasının en önemli göstergelerinden biridir. Aslında Derbent Mahallesi'nin dernekleşmesi 1975 yılındaki İGEK-DER ile başlamıştı ve mahalleye elektrik, su, kanalizasyon gibi hizmetlerin getirilmesinde oldukça büyük bir işlev görmüştür. İGEK-DER 1970'li yıllarda görülen gecekondular hareketinin Derbent Mahallesi'ndeki yansıması olarak değerlendirilebilir. Ancak sol/sosyalist çizgideki İGEK-DER 1980 askerî darbesi ile birlikte pasifize edilmiştir. Bunun hemen sonrasında da 1987 yılı ile başlayan izale-i şüyu davasında da derneğin mahalleyi yetkin bir şekilde savunabildiği söylenemez. Çünkü İGEK-DER'in o dönemde belirgin bir rant baskısı ve yerinden edilme kaygısı olmadığından, altyapı, temizlik, sosyal faaliyetler ile sınırlı olarak faaliyetlerde bulunduğu söylenebilir. Hatta İGEK-DER 1975'li yıllarda mahalledeki

okulun müdürü Mustafa Hoca başkanlığında civardaki fabrikalarda çalışan işçi sınıfına bedelsiz arsa dağıttığı da ifade edilmiştir. Dolayısıyla İGEK-DER daha çok mahallenin kurulmasında ve kentsel olanakların mahalleye getirilmesinde önemli bir araç olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Ancak 2005 sonrası mahalle derneğinin yeniden “canlanmasında” ve kullanıma sokulmasında mücadele ve direniş enstrümanı olarak mahalle derneğinin keşfedilmesinden söz edilebilir. Çünkü artık rant baskısı iyice hissedilir olmuş ve mahalleli örgütlenip yasal demokratik alan içerisinde kalarak mücadele etmedikleri taktirde evlerini, kazanımlarını kaybetmekle karşı karşıya kaldıklarının farkına varmışlardır. Bu anlamda dernekleşmenin oluşması mahallelinin bilinçlendiğini ve örgütlendiğini göstermesi açısından oldukça önemlidir.

“biz 2004 yıllarında işin biraz daha çok tehlikesini gördükten sonra tekrar mahallemizde yeniden önce mahalle kanaat önderleri işte ileri gelenler, sokak temsilcileri işte komisyonlar oluşturduk. Onun peşinden 2005 yılında resmî derneğimizi kurarak yolumuza devam ettik” A101

Bu gelişmenin bir yıl sonrasında Yapı Kooperatifi Cemre İnşaat ile anlaşılıyor ve rant değeri iyice yükselen ama mahallelinin itiraz ettiği yer sorununu çözmesi amacı ile işi Cemre İnşaat’a devrediyor. Cemre İnşaat ile yapılan antlaşmaya göre toprak sahibine %25 verilmek şartıyla geri kalan rant Cemre İnşaat’a bırakılıyor. Artık bu süreçten sonra da mahallelinin mücadelesini yönelttiği aktör Cemre İnşaat oluyor.

Cemre İnşaat mahalleliye tebligatlar göndererek evleri boşaltmalarını istiyor. Ecr-i misil<sup>5</sup> göndereceğini söylüyor. Mahalleli bu tebligatlara uymamış ve evlerini boşaltmamışlardır. Bunun sonucunda 2006 yılında oldukça ciddi bir yıkım gerginliği yaşanarak kolluk kuvvetleri ile mahalleli arasında sabahtan başlayıp akşama kadar süren sokak çatışmaları yaşanmıştır. Bu çatışmaların sonucunda ise sadece mahallenin girişinde-

---

<sup>5</sup>Ecr-i Misil uygulaması hazine ya da özel şahıs arazisi olan bir taşınmazın başka biri tarafından kanunlara aykırı bir şekilde işgal edilmesi yorumuna dayalı olarak geliştirilmiş bir hukuki sürecin sonucunda oluşan tazminattır. Bu tazminatı gecekonducular belirli sürelerde gidip ilgili bankaya ya da kuruma yatırmaktadır. Bu anlamda ecr-i misil gecekonduculara ekonomik bir yük getirdiğinden sermaye bunu tahliye enstrümanı olarak devreye sokmaktadır.

ki dernek binası yıkılmıştır. Mahallenin geri kalan kısmına ise dokunulamamıştır. Ancak bu 2006 yılındaki dernek binasının yıkılması ve polis ekipleri ile yaşanan çok sert çatışma mahalleli ile Yapı Kooperatifi, Cemre İnşaat gibi aktörler ile güven ilişkisinin tamamen yok olmasına neden olmuştur. Bunun yanında da mahallelinin tehdit algısı artık radikalleşmiş ve hem Yapı Kooperatifi hem de onun anlaştığı müteahhit firma olarak Cemre İnşaat mahallede düşman olarak algılanmaya başlanmıştır. Bu yıkım sürecinde doğrudan mağdur olan ve direnen bir yerleşimci karşı çıkışlarını şöyle anlatıyor:

“ya gecekondunun benim kaldığım evin önünden bile üç tane gaz fişeği, bütün evleri sabah geziyorlar her tarafı sivil arabayla, bütün her tarafa gaz fişegini basıyorlar. Düşünün yani. Ne suçumuz ne, biz ne yaptık? Kimseye silah sıklamadık, kimseye şey yapmadık, tek derdimiz evimizi savunmak” A104

Yıkım ve tahliye stratejisi ile sonuç elde edemediğini anlayan Cemre İnşaat geri çekilip 5 yıl kadar bekliyor ve 2011 yılı ile birlikte gerginlikler tekrar artıyor. Cemre İnşaat mahallenin mülki amiri olan muhtar üzerinden mahallede ikna çalışmalarına başlıyor. Mahalle muhtarı Metin Ateş Cemre İnşaat'ın projesini kabul ediyor ve kendi hegemonyası altındaki kişiler ile projenin propagandasını yapmaya başlıyorlar. Muhtar ve ekibi Cemre İnşaat'ın projesini destekleyenler ve diğer mahalleliler ayrışıyorlar ve mücadele konusunda mahallede zihinsel ve fikrinsel bir kopuş yaşanıyor. Cemre İnşaat'ın Kâğıthane'de yapılmış olan bir siteden hiçbir borçlandırma olmadan sıfır daire verme teklifini 40 toprak sahibi 72 daire kabul ediyor. Mahallenin geri kalan kesimi ise bu teklifi kabul etmeyecek mahallede kalma iradelerini açıkça gösteriyor ve bu teklifi kabul eden komşularını da eleştiriyorlar. Bu gecekonduların Kâğıthane'ye taşınma sürecinde de ciddi bir gerginlik ortaya çıkıyor. Çünkü Kâğıthane teklifini kabul edenler müteahhit firma ile yapılan yasal anlaşma gereği boşalttıkları gecekondularını kullanılamaz hâle getirmeleri gerekiyor. Bu nedenle Kâğıthane teklifini kabul edenler ve taşınanlara tepkiler gösteriyor. Bunun üzerine 8 Şubat 2011 tarihinde kolluk kuvvetleri yeniden mahalleye müdahale ediyor. 2000-2500 civarı çevik kuvvet ekibi evlerini boşaltıp Kâğıthane'ye taşınacak olan hanelerin güvenliğini sağlamaya



çalışıyor ve bu müdahale esnasında da yine biber gazlı bir müdahale yaşanıyor. Bu süreçte yaşananlar mahalledeki projeyi savunanlar ile projeyi eleştirenler arasındaki yarılmayı radikalleştiriyor.

“biz o gün mücadele etmeseydik bu halk direnmeseydi yıkım çok hızlı gelişecekti bu mahallede. Ama o direnci görünce buradan 4 buçuk 5 yıl uzak durdular” A 106

### 5.3. Gençler Soruna Sahip Çıkıyor: Mahalle Kooperatifinin Kurulması

Hem 2006 Mart ayındaki dernek binasının yıkımı esnasında yaşanan olaylar, hem de 8 Şubat 2011 tarihinde yaşanan olaylar mahalledeki ikinci ve üçüncü kuşak nesli harekete geçirmiştir. Mahalle gençliği artık kısım de olsa birinci kuşağı eleştirmekte ve artık mahalle mücadelesinde kendilerinin de inisiyatif alması gerektiğini düşünmektedir. Bunun da sağladığı dinamizm ile Cemre İnşaat'ın önerilerini benimsemeyen ve buna muhalefet eden mahalle halkı 29 Nisan 2011 tarihinde Cemre İnşaat'ın merkezine bir protesto yürüyüşü düzenliyor. Cemre İnşaat'ın Maslak'taki ofisine hukuki bir protesto yapılıyor. Aynı zamanda Beşiktaş Konrad Otelde yapılan Oto Sanatkârları genel kongresine de halk yürüyüş düzenleyerek hukuki protestolarını gerçekleştiriyor.

Hem 2006'daki dernek binasının yıkılışı, hem de 2011'deki gerginlikler ve sonrasındaki protestolar hukuki güvencesizlik yaşayan mahallelinin birbirine daha fazla tutunmasına, kenetlenmesine yol açıyor. Bu süreçte ortaya çıkan dinamizm ile de mahalle kooperatifi kuruluyor. Mahalle kooperatifinin kurulması bir anlamda mahalle muhalefetinin artık halk isyanından, itirazından örgütlü bir mücadeleye geçildiğini göstermesi açısından oldukça önemli bir dönemeç oluyor. 4 katlı bir gecekonduunun en alt katındaki geniş bir salon kooperatif merkezi olarak hizmet vermeye başlıyor. Mahalle kooperatifi içerisinde yer alan bir yerleşimcinin kentsel dönüşüm meselesini okuma biçimi şöyledir:

“Şimdi her taraf değerlendirildi. Metropole yakınlardı. Bilmem ne oldu, bir tarafımızda orman. Değerlendirildi buralardan bizi işte bir şekilde kaldırmak istiyorlar. Yerimizden etmek istiyorlar” A102

Mahalle kooperatifinin kurulması ve mahalle muhalefetinin kooperatif üzerinden mücadele sürecine başlaması ile eş zamanlı olarak mahalle muhalefeti içerisinde yer alan 14 kişi çıkar amaçlı örgüt kurmak suçundan gözaltına alınıyor. Ancak bu da mahallelinin tepkisini çekiyor ve mahalleli emniyet müdürlüğünün önünde sabaha kadar nöbet tutuyor ve arkadaşlarının, komşularının serbest bırakılmasını talep ediyorlar. Bu anlamda mahalleli gözaltına alınanlara sahip çıkıyor ve onlar ile bir dayanışmaya giriyor. Bu olay da mahalle mücadelesinin oluşması ve dayanışma ve muhalefetin güçlenmesi açısından oldukça önemli bir kırılma noktasına işaret ediyor.

#### **5.4. Mücadele ve Direniş Sonuç Veriyor**

Kısmen de olsa bu iyimser gelişmeler mahallenin hükümet tarafından bakanlar kurulu kararı ile 03.01.2013 tarihinde riskli alan ilan edilmesi ile ortadan kalkıyor. Mahallenin riskli alan ilan edilmesi de hem İBB ile hem de hükümet ile olan güven ilişkisinin ortadan kalkması anlamına geliyor. Mahalleli bu karar ile kendilerine ramazan ayındaki iftarda İBB başkanı Kadir Topbaş tarafından verilen sözlerin tutulmadığını, kendilerinin kandırıldığını düşünmeye başlıyorlar. Riskli alan ilanını anlamakta mahalle kooperatifi yöneticileri zorlanıyor.

Mahalle kooperatifi ve derneği bünyesinde organize olan mahalle halkı bu riskli alan kararının Resmî Gazete’de yer almasından bir ay sonra 2 Şubat 2013 tarihinde Balmumcu’ndaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğüne bir protesto yürüyüşü düzenliyor.

“Biz işte Konrad Oteline de gittik, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına da gittik, belediyelere de gittik, bu rezerv alanlarına da gittik, protestolara falan her şeye hiçbirinde de kötü niyetle gitmedik yani. Sadece sesimizi duyurmak için” A 105

İl Müdürlüğünün önünde bir basın açıklaması yaparak dertlerini ve şikâyetlerini, taleplerini kamuoyu ile paylaşıyorlar. Bunun yanında riskli alan kararına yönelik mahalleden topladıkları 1700 adet itiraz dilekçesini teker teker İl Müdürlüğüne elden teslim ediyorlar. Bu tarih ile birlikte de mahalle muhalefeti benimsedikleri mücadele pratikleri listesine itiraz

dilekçesi vermeyi ekliyorlar. Ayrıca da riskli alan kararına yönelik de iptal davası açıyorlar. Bugün Derbent mahalle muhalefетinin üçü dernek, üçü kooperatif, iki tanesi de halk tarafından açılmış sekiz tane davası sürmektedir.

Hem Hükümet hem de İBB tarafından bu itirazlar ve protestolar görmezden gelinerek proje kapsamında riskli alan kararından bir yıl sonra Ferahevler'deki kurban kesim alanına Derbentlilerin geçici süre için transfer edileceği prefabrik konutlar inşa edilmeye başlanmıştır. Bunun üzerine de mahalle derneği ve kooperatifi 12 Ocak 2014 tarihinde bu prefabrik konut alanına bir protesto yürüyüşü düzenlemiş ve alanda bir miting yaparak basın açıklaması yapmıştır. Bu yürüyüşe Sarıyer'in diğer kentsel dönüşüm baskısı altındaki mahalle dernekleri ve kooperatiflerinden de destek gelmiştir.

"Bize özellikle Derbent'e biçilen bu yere asla gelmeyeceğiz. Bu Derbent halkına sorulmadan yapılan bir projedir. Derbent halkının içinde olmadığı bir projedir. Bizler burada bir mücadeleye başladığımızda şunu söylemiştik. Derbent'e konteynır evleri yapmayın. Derbent'e danışın. Derbent'in fikirlerini öğrenin. Derbent'le beraber yapın bu projeyi. Ama bütün projeyi bazıları sadece siyasi rant üzerine inşaat firmasının tekelinde olan onun çıkarlarını düşünen yapılan bir projedir. Bunu asla kabul etmiyoruz" A 107

Bu süreç devam ederken özellikle AK Parti belediye başkan adayı Sedat Özsoy'un mevcut mahalle muhtarı ile iş birliği yaparak mahallede muhtarlık seçimleri öncesinde kat irtifak tapusu töreni düzenlemiştir. Bu törene göre yapılacak olan mevcut kentsel dönüşüm projesinde olan dairelerin kat irtifak tapuları şimdiden, yani daha inşaat başlamadan dağıtılmaya başlanmıştır. Bu durum da daha önceki yıllarda her seçim öncesi mahallelinin oyunu almak için tapu dağıtım taktiğinin benimsendiğini gösterir nitelikte olması açısından mahalleli tarafından itiraz ile karşılanmıştır.

Kat irtifak töreni sonrası gerçekleşen yerel seçimlerde mahalle muhalefeti kendi içerisinde birçok müzakere ortamı oluşturarak nasıl bir muhtarlık istendiğine dair tartışmalar yapmıştır. Bu tartışmalar sonucunda mevcut muhalefet hareketinin temel merkezi kurumu olan mahalle koo-

peratifinin başkanı Aydemir Görmez muhtarlığa adaylığını koymuş ve kazanmıştır. Muhtarlık sürecini Aydemir Görmez'in kazanması ile birlikte yavaş yavaş mahkemeler de sonuçlanmaya başlanmış ve özellikle proje ve plan ruhsatları iptal edilmiştir. Bu olumlu gelişmelerin sonrasında da mahalle derneği ve kooperatifinin bir önerisi ile özenle iyileştirme projesi çalışmalarına başlandığı görülmektedir. Bu özenle iyileştirme projesi ise mahallelilerin kendi inisiyatifleri ile gerçekleştirdikleri mekân sahiplenme pratiği olarak değerlendirilebilir. Bugün bu özenle iyileştirme projesi gönüllü olarak projede yer alan kent plancıları, mimarlar, inşaat mühendisleri ve sosyologlardan oluşan uzman bir ekibin mahalleli ile müşterek bir şekilde çalışması şeklinde devam etmektedir. Bu anlamda özenle iyileştirme projesi çalışmalarının da mahalle muhalefetinin mücadele ve direniş pratiği listesine son olarak Harvey'in (2012) bahsettiği anlamda "müşterek alanların yaratılması"nın eklenmesi anlamlı olacaktır.

## **6. Sonuç**

Görüldüğü üzere araştırmaya konu olan mahalle özel bir sorun yaşamayan tipik bir gecekondu bölgesi iken 1984 yılında izale-i şüyu davası ile birlikte hukuki bir güvencesizlik yaşamaya başlamıştır. Bu tarihten itibaren yoğun bir tahliye ve yıkım kaygısı oluşmuştur. Mahalleli önce müzakere stratejisini devreye sokarak mücadele etmişler ancak bu olumlu sonuç vermeyince dernek ve kooperatifleşme, sokak yürüyüşleri, itiraz dilekçesi verme ve mahkeme açma gibi mücadele pratikleri üzerinden haklarını korumaya çalışmışlardır. Kentsel dönüşüm ile de bu hukuki güvencesizlik ortadan kalkmamış, tam tersine, sürecin içerisinde yaşananlarla birlikte bu kaygı daha da radikalleşmiştir. Tehdit ve kaygı artıkça muhalefet de artmıştır. Dolayısıyla bu mahallenin kentsel dönüşümüne direnmesi aslında doğrudan kentsel dönüşüme değil, daha çok kentsel dönüşümün mahallenin tarihsel hafızasında güçlü izleri olan özel hukuki güvencesizlik durumunun getirdiği sorunlardan kaynaklanmaktadır. Bunun da asıl nedeni kentsel dönüşümün mülksüzleştirme üzerinden işleyen bir uygulama ile yürütülüyor olmasındandır. Bu durumu mahalleli tarihsel süreç içerisinde doğrudan deneyimleyerek öğrenmiş

ve bundan dolayı da ancak birlik olurlarsa bu sert güç ilişkilerine dayalı rant baskısına karşı koyabildiklerini keşfetmişlerdir.

Mahalleliler haksızlığa uğratıldıklarını ve sürekli yıkım tehlikesi altında yaşadıklarını ve bunu da çok geniş bir kavramsal içeriği bulunan “hukuksal güvencesizlik” üzerinden anlatıyorlar. Temel talepleri ise hukuksal güvencesizliğin ortadan kaldırılmasıdır. Muhalefet hareketinin içerisinde doğan mahalle derneği ve kooperatifi örgütlenmesi üzerinden yerel siyasal katılımın ve yerel demokrasinin önemli kriterlerinden yerel örgütlenmelerini de oluşturmuş durumdadır. Bu örgütlenmeler üzerinden kentsel dönüşüm için gerekli olan halkın sürece katılımı daha da artırılması zamanla sağlanabilir. Aslında Derbent örneği ve sürecin geldiği son nokta kentsel dönüşüm nasıl uygulanması gerektiği sorunsalı açısından önemli ipuçları sunuyor. Bir gözlemci olarak Derbent örneğine dışarıdan bakıldığında tüm kentsel dönüşüm sürecinin oldukça başarısız olarak işletildiği ve yönetildiği açıkça görülebiliyor. Yaşanan bu ihtilaf halkın da memnun olacağı biçimde nasıl çözülebilir sorusunun yanıtını aslında mahalle muhalefeti hareketi kendi içinde barındırıyor. Kentsel dönüşümün uygulanacağı mekânda yaşayanların örgütlenmesi ve bu örgütlenme üzerinden yönetimler ile müzakere süreci ittifaka varma ve mahallelinin sürece katılımını etkilemektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının tüm kararların ortak bir düzlemde karşılıklı istişare usulü ile alındığı bir model üzerinden gerçekleşmesi kent sakinlerinin yaşam mekânları konusunda söz sahibi olmaları anlamını taşımaktadır. Bunun gerçekleşmediği durumda belli kesimleri kazancı çıkararak “tepeden inme” bir bakış ile biçimlenen süreç yeni sorunlara neden olacaktır. Mahallelinin sürece katılımının sağlanmaması kararların şeffaflığı ve meşruiyeti konusunda mahalleliler arasında kuşkuya sebep olmaktadır. Tüm bu sıkıntılardan dolayı da mahalle halkı örgütlenmiş ve taleplerini, şikâyetlerini ve önerilerini mahalle dernekleri ve kooperatifleri üzerinden ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm ile mücadele eden ve hukuksal güvencesizlik içerisinde olan mahalleler arasında dernekleşmenin yanında kooperatifleşme sürecine de giderek meşruiyet mücadelesine devam eden yer olarak Derbent ve daha genelinde Sarıyer Mahalle Dernekleri ve Kooperatifleri Platformu dikkat çekmektedir. Bu anlamda rant üzerinden işleyen kentteki güç ilişkilerine karşı ezilenlerin dayanışma, komşuluk ve mahalle merkezli ilişki ağları üze-

rinden mücadele pratiğini geliştirerek devreye soktuğu söylenebilir. Sonuç olarak mahallenin siyasal bir özneye dönüşerek sermaye ve yönetimler aleyhinde karşı bir siyaset oluşturma sürecine girdiği ve mücadele ile mülksüzleştirme girişimi ile başlayan sürecin yerinden edilmeye dönüştürüldüğü ve daha iyi bir uygulama için mücadelenin devam ettiği söylenebilir.

### **Kaynakça:**

- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yönetsel bir yaklaşım. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24(2), 57-82
- Balaban, O. (2011). İnşaat sektörü neyin lokomotifidir. *Birikim*, 270, 19-26
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme*. Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları
- Bayraktar, E. (2007). *Bir insanlık hakkı konut*. İstanbul: Boyut Yayın Grubu
- Castells, M. (1997). *Kent, sınıf, iktidar* ( A. Erendil, Çev.). Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları
- Çavuşoğlu, E. (2011). İslamcı neo-liberalizmde inşaat fetişi ve mülkiyet üzerindeki simgesel hâle. *Birikim*, 270, 40-51
- Çılgın, K., Strutz, J. ve Çavuşoğlu, E. (2012). Kentsel dönüşüm baskısı altındaki mahallelerdeki güç ilişkilerinin Bourdieucu bir okuması. 7. *Türkiye Şehircilik Kongresi bildiri kitabı* içinde. Ankara: TMMOB Yayınları
- Erbaş, H. ve Soydemir, P. (2011). Sermaye hareketleri ve “küresel kent” olma yolunda İstanbul-lar. Şahinkaya ve İltar Ertuğrul (ed.) *Bilsay Kuruç’a armağan* (ss.635-676) içinde. Ankara: Mülkiyeliler Birliği Yayını No: 2011/2.
- Harvey, D. (2011). *Umut mekânları* (Z. Gambetti, Çev.). İstanbul: Metis
- Harvey, D. (2012). *Asi şehirler* (A. Deniz Temiz, Çev.). İstanbul: Metis
- He, Shenjing (2007). State sponsored gentrification under market transition. *Urban AffairsReview*, 43(2), 171-198
- Karpat, K. (2003). *Türkiye’de toplumsal dönüşüm*. Ankara: İmge Yayınları
- Kuyucu, T. ve Ünsal, Ö. (2010). Neoliberal kent rejimiyle mücadele: Başibüyük ve Tarlabası’nda kentsel dönüşüm ve direniş. Göktürk, Soysal ve Türeli (haz.) *İstanbul Nereye?* (ss. 85-107) içinde. İstanbul: Metis Yayınları
- Makas, A. C. (2012). Kentsel Dönüşüm Yasası ve finansman boyutu. *Kentsel dönüşümde sürdürülebilir yaşam kalitesi için farkındalık araştırması* içinde. İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayın no: 213 (Milliyet, 13.06.2012)

- Öncel, A. D. (2010). *Apartman: Galata'da yeni bir konut tipi*. İstanbul: Kitap Yayınevi
- Özdemir, D. (2010). Kentsel dönüşüm olgusunun süreç içinde değişen anlamları. Özdemir (der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama* içinde. İstanbul: Nobel Kitap
- Özden, P. (2010). Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve mevzuatına eleştirel bir bakış. Özdemir (der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama* içinde. İstanbul: Nobel Kitap
- Sennett, R. (2002). *Kamusal insanın çöküşü* (A. Yılmaz, Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *J. Am. Plan. Ass.* 45, 538-48
- Şengül, T. (2009). *Kentsel çelişki ve siyaset*. Ankara: İmge Yayınları
- Şimşek, A. (2005). *Yeni orta sınıf*. İstanbul: L&M Yayınları
- Türkün, A. (2012). İstanbul'da kentsel dönüşüm: Mekânı değişen yoksulluk. 7. *Türkiye Şehircilik Kongresi bildiri kitabı* içinde. Ankara: TMMOB Yayınları
- Türkün, A. (2014). Kentsel ayrışmanın son aşaması olarak kentsel dönüşüm. Türkün (der.) *Mülk, mahal, insan* içinde. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları
- Tuğal, C. (2011). *Pasif devrim: İslami muhalefetin düzenle bütünleşmesi*. İstanbul: Koç Üniversitesi Yayınları
- Wacquant, L. (2011). *Kent paryaları* (M. Doğan, Çev.). İstanbul: Koç Üniversitesi Yayınları
- White, J. (2007). *Türkiye'de islamcı kitle seferberliği: Yerli siyaset üzerine bir araştırma* (E. Türey, Çev.). İstanbul: Oğlan Yayıncılık

# Bir Soylulaştırma Öyküsü: Ankara Kalesi Örneği

\*

A Story of Gentrification: The Case of Ankara Castle

Feray Artar<sup>1</sup>

## Özet

*Soylulaştırma kavramı kullanım biçimine bağlı olarak sürmekte olan rant mücadelesini gölgeleyebilmektedir. Bu nedenle kullanımında öncelikle bir taraf belirlenmesine ihtiyaç vardır. Özgün bir soylulaştırma öyküsünün aslında kaoranın eksiklerini de ortaya koyar nitelikler taşıdığı düşünölmektedir. Bu bakış açısı ile koruma ve yenileme planlarının hedefi olan Ankara Kalesi'ni nasıl bir geleceğin beklediği ve Batı literatüründen farklı da olsa özgün bir soylulaştırma öyküsünden söz edilip edilemeyeceği üzerinde duran bu çalışmada, Kale'nin söz konusu literatürle uyumlu olmayan yönlerinin başka yollardan giderildiği, sınıflar arası bir yer değiştirme şeklinde tanımlandığına ise soylulaştırmadan söz edilebileceği sonucuna ulaşılmaktadır.*

**Anahtar kelimeler:** Ankara Kalesi, tarihî kent merkezi, soylulaştırma, kentsel yerinden edilme

## Abstract

*The concept of gentrification, depending on how it is used, can overshadow the rent struggle. Therefore, one side should be determined before using that term. An original gentrification story can expose the missing part of the concept. With this perspective, it focused on whether we could be talking about the unique history of gentrification in particular for the Castle of Ankara. The castle is the goal of the renovation and conservation plan. It has been shown to comply with the concept of gentrification in western literature. These discrepancies are resolved in different ways. If we define a displacement between classes we can talk about gentrification in Ankara Castle.*

**Keywords:** Ankara Castle, historical urban centre, gentrification, urban displacement

---

<sup>1</sup> Arş. Gör., Ankara Üniversitesi DTCF Sosyoloji Bölümü (ferayartar@gmail.com)



## Giriş

Dilimize 'soylulaştırma' ya da 'seçkinleştirme' olarak çevrilen *gentrification* kavramı, 1960'larda Londra'nın merkezî işçi semtlerinin orta sınıflar tarafından işgal edilme sürecini tarif etmek amacıyla kullanılmaya başlanmıştır. Böylece kavram, dar gelirli olanların değeri gittikçe yükselen tarihî merkezlerden ayrılmak zorunda kalması ile bu bölgeye orta sınıf ve genç profesyonellerin yerleşmesini ifade eder hâle gelmiştir. Belli bir eksikliği gideren kavram, zaman içinde farklı disiplinlerin farklı tanımlamalarına ve 'tarafsız' kullanılma denemelerine konu olmuştur. Eleştireliliğinden arındırılarak kullanılan liberal formları kimilerinin kavramı toptan reddine neden olmuştur. Hatta bu kitabın derlendiği Kent Araştırmaları Kongresi kapsamında kavramın 'kentsel dönüşüm' yerine kullanıldığına bile rastlanmıştır. Bense bu çalışmada onu savunarak itibarını iadeye girişiyorum.

Ankara Kalesi, diğer birçok kentin kalelerinden farklı şekilde, içinde insanların yaşamaya devam ettiği bir mekândır. Bölgede, pek çok tarihî kent merkezinde olduğu gibi, yoksullaşma, değersizleşme, işlev kayıpları, koruma handikapları ve bir bütün olarak çöküntüleşme eğilimleri olduğu saptanmıştır (Günel, 2006, s. 149). Varlığı gerek teorik gerekse Ankara'nın özgün koşulları çerçevesinde tartışmalı olan 'orta sınıf', soylulaştırma kuramında olduğu gibi buraya yerleşmeye kalkmamıştır ancak canlandırılması ve kendileri için ziyaret edilecek bir alan olması için girişimlerde bulunmuştur.

Batı'daki örneklere uygun bir *gentry* istilası gerçekleşmeyen Kale ve çevresinde, onun yerine, üst ve orta sınıflar ev satın alarak yatırım yapmıştır. Bu yatırımcıların beklediği değer artışını ise devlet/yerel yönetimler kentsel yenileme projeleri aracılığı ile sağlayacaktır. Sanat atölyeleri, antikacılar, halıcılar ve orta sınıf zevklere hitap eden başka dükkân ve mekânların hedef müşteri kitlesi elbette Kale sakinleri değildir. Kale'nin soylulaştırılmasında orta sınıfın rolü bölgede mesken değil dükkân edinererek olmuştur diyebiliriz. Ancak bölgedeki konut/iş yeri el değiştirmeleri başladıktan sonra bilinçlenen ve rant ortak olmaya karar veren eski ev sahipleri, satış fiyatlarını yükselterek, söz konusu değişimi zorlaştır-

mıştır. Bu durum yatırımsız ve hizmetsiz olan bölgedeki değişim ve kullanım değerleri arasında uçurum yaratmıştır.<sup>2</sup>

Bu çalışmanın bulguları, yüksek lisans tezim kapsamında Ankara Kalesi'nde gerçekleştirdiğim uygulamalı niteliksel alan araştırmasından edinilmiştir. Kale'nin özgün yönlerine dayanması ve tek bir örnek olay üzerinden soylulaştırma kavramının yerli bir tanımını gerektirmesi nedeniyle çalışma başlığında 'öykü' kavramı kullanılmıştır. Burada amaç, bir örneğin kurama 'öğretebileceklerini' ortaya koymaktır. Bu çerçevede Kale ve çeperlerinde yaşayan 20 sakin, faaliyet gösteren 10 esnaf ve komuyla ilgili görüş bildiren kurum ve kuruluş yetkilileri ile derinlemesine mülakatlar yapılmış ve bir odak grup toplantısı gerçekleştirilmiştir.

### **Küresel Kentsel Kimlik, Tarih ve Kapitalizm**

Ülkelerin kapitalizmdeki yerlerinden bağımsız olarak kentlerin birbirleriyle yarışa girmesi nedeniyle, devletin kentlere bakışında dönüşüm yaşanmaktadır. Kentler, yerel yönetimlerle birlikte bağımsız siyasi yapılar hâline gelebilmektedir. Bu durumda bir kentin dikkat çekici özelliklerini ön plana çıkarması kaçınılmaz olmaktadır. Sanayileşmede bir yarışa giremeyen az gelişmiş ülke kentlerinde hizmet sektörü ön plana çıkmakta ve "kentler tarihsel geçmişleri ile uluslararası turizm pazarında seyirlik mekânlar olarak somutlaştırılıp pazarlanmakta"dır (Sert, Karpuz ve Akgün, 2005). Kentlerin küresel rekabette yer almak için giriştiği vizyon değişimi de 'kentsel dönüşüm' projeleri ile sağlanmaktadır.

Ekonomik yaşamdaki esnekleşme süreci ile paralel olarak devlet kademesinde de yönetim kavramı yükseliş göstermektedir. Bu süreçte kentlerin, merkezî yönetimden bağımsız hareket etme kabiliyeti artmaktadır. Sermaye için de bir cazibe alanı olan kentlerin, özgün yönlerine yatırım çekerek küresel sahnede rol alma çabaları gözlemlenmektedir.

Soylulaştırmayı yerel tarihi yeniden keşfetme/değerlendirme/ yorumlama süreciyle birlikte ele alan, seçilmiş bir tarihi sahiplenmeden ve 'miraslaştırma süreci'nden söz eden Pêrouse (2006, s. 85), "eski şehir doku-

<sup>2</sup> Kale'deki yatırım ve hizmet eksikliği bu çalışmanın sonuçları açısından önem arz etmektedir. Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için şu kaynağa bakılabilir: Artar, Feray (2014) "Yenileme Projesini Beklerken Hizmetsiz Kalmak: Ankara Kalesi Örneği" *Başkent Oluşunun 90. Yılında Ankara: 1923-2013* (s. 47-53) (ed. Ayşegül Köroğlu) Ankara Üniversitesi ANKAMER

su, eski binalar ve bugünden kurgulanan eski yaşam tarzlarının korunması gereken ortak 'miras' haline gelmesi"ni soylulaştırmayı tetikleyen bir süreç olarak sunmaktadır. Hatta söz konusu tarihî alanlarda, küreselleşme karşısında özlenen 'mahalle' kavramının da nostaljik bir yaratım/imgelem olarak yeniden canlandırılmaya çalışıldığına değinilmektedir (İlyasoğlu ve Soytemel, 2006, s. 134).

Bu noktada, küresel kimlik oluşturma çabasındaki yerel yönetimler ile yatırım yapacak alan arayan sermayenin bir araya geldiği tarihî kent merkezlerinin siyasi bir arena olması kaçınılmaz görünmektedir.

### **Soylulaştırma Kavramı ve Yerinden Edilme**

Ruth Glass'ın 19. yüzyıl sonunda İngiliz kırsal aristokrasisinin 'taşrayı sahiplenmesi' hareketine atıfta bulunarak ve mizahi bir şekilde kullandığı *soylulaştırma* kavramı (Yavuz, 2006), 1960'larda Londra'nın merkezî işçi semtlerinin orta sınıflar tarafından işgal edilme sürecini tarif etmek amacıyla kullanılmaya başlanmıştır (Ergün, 2006). Böylece *urban gentrification* dar gelirlilerin değeri gittikçe yükselen tarihî merkezlerden ayrılmak zorunda kalması (Glass'tan akt. Behar ve Perouse, 2006) ile bu bölgeye literatürde yeni orta sınıf olarak tanımlanan grup ve genç profesyonellerin yerleşmesini ifade eder hâle gelmiştir. Kısaca sermayenin, değeri düşmüş olan eski kent alanlarına akması ve bu alanların daha üst sınıfların kullanımına açılması olarak tanımlanabilen sürecin, daha ilk baştan, eski kent merkezlerinin yatırım yapılmayarak ihmal edilmesiyle başladığı düşünülmektedir (Gottdiener ve Budd, 2005, s. 32).

Süreç, 70'lerin sonu ve 80'lerin başlarında, sanatçı ve bohem yaşam tarzına sahip kişilerin kent merkezindeki eski depo, fabrika ve konutları yenileyerek buralara taşınmalarıyla başlamıştır (Ergün, 2006). Sanatçılar bölgede yerleşmekte ve böylece soylulaştırmanın öncülerini çekecek olan sanat galerileri, kafeler ve gece hayatının da alana gelmesine neden olmaktadır (Gonzales'ten aktaran Ergün, 2006, s. 19). Evlerin sanatçılara kiralanmasıyla, değerlerinin arttırılması ve bu sayede soylulaştırmanın gerçekleştirilmesi ilk olarak 1980'li yıllarda New York'ta Lower East Side'da görülmüş. Simith'e (2008) göre sanatçılar soylulaştırma pratiğinin ilk piyonlarıydı ve zamanla mağduru olacaklardı.

Soylulaştırma kavramı, zaman içinde farklı disiplinlerin farklı tanımlamalarına konu olmuştur. Süreci mülkiyete bağlı ve ekonomik temelli ele alanlar kavramı “bazı alanlarda uzun bir yatırımsızlık ve yeniden yatırım süreci” olarak ele alırken yeniden canlandırma ile birlikte düşünenler “bir kentsel alandaki ekonomik faaliyetin veya konut stokunun yenilenmesi ve iyileştirilmesi” yönüne vurgu yapmaktadır. Sosyo-ekonomik koşullar ve insan faktörü ön plana alındığında ise “sınıfsal bir gerilim nedeni ve yer değiştirme hareketi” olarak tanımlanmaktadır (Ergün, 2006, s. 16).

Erbaş ve Soydemir (2011) soylulaştırmayı ‘yerinden etme’ kavramı ile bir arada kullanmakta ve ‘kentsel yenileme’ ile ‘kentsel canlanma’dan farklı olarak ‘soylulaştırma’ kavramının kullanılma amacının, vurguyu, politik ve ekonomik müdahaleden yeni bir orta sınıfın yükselişine çekmek olduğunu belirtmektedir.

Bunun yanında soylulaştırmayı siyasi ve -orta sınıfın değişim değeri üretme sürecine dâhil edilmesi anlamında- ekonomik bir oluşum olarak değerlendiren Karaman’a (2006, s. 72) göre konunun bir araştırma alanı hâline gelmesiyle kentin esas sorunları üzerine yapılan tartışmalar dağılmaktadır. Ancak günümüzde konuyu ‘yerinden edilme’ sorunu ile birlikte ele alan ve ortaya çıkan çıkar çatışmasına odaklanan çalışmalar bulunmaktadır. Örneğin *The Politics of Gentrification* isimli çalışma ile Chicago’daki West Town projesinde ortaya çıkan politik mücadeleyi araştıran Betancur’a (2002) göre Soylulaştırma, ‘kontrol’ amaçlı bir çıkar yarışıdır. Neil Smith’in ‘rövanşist şehir’ metaforu da kentin, sermaye tarafından, azınlıklar, işçiler, evsizler, geyler, lezbiyenler ve göçmenler gibi gruplardan geri kazanımı anlamındaki soylulaştırmayı ifade etmektedir (aktaran Betancur, 2002).

Yani soylulaştırmanın, dar gelirli grupların zorunlu yer değişmesi olarak tanımlandığında kaçınılması gereken bir durum olarak kabul edilmekte olduğu, akademik çevre ve sivil toplum kuruluşlarından tepkiler aldığını (İslam, 2006; Behar ve Perouse, 2006) söylemek mümkündür ve kentsel dönüşüm, rehabilitasyon ya da yeniden düzelleme çalışmalarının ardında, soylulaştırma sürecinde tespit edilen bazı olumsuz etkiler görülebilmektedir (Behar ve Perouse, 2006). Bu çalışmada da bu tür etkilerin görüldüğü bir kentsel yenileme alanı yerine, kentsel yenile-

me projelerinin hedefi olan bir bölgede soylulaştırma sürecinin izleri aranmaktadır.

## Türkiye’de Soylulaştırma

Türkiye’de ne derece geçerli olduğuyla ilgili tartışmalar bulunan (Behar ve Perouse, 2006, s. 2) ‘kentin geri kazanımı’ çoğu zaman planlama programlarının bir parçası, bazen de sadece bozulmuş binaların bireysel olarak onarımının sonucuydu ve mekândaki yenilenme sosyal bir yenilenme ile birlikte ilerlemekteydi (Uzun, 2006).

Türkiye’nin kentleşme tarihi kırdan kente göç öykülerinin zenginliği içerisinde dönemselleştirilmiş ve değerlendirilmiştir. İstanbul’a göç eden kır kökenli ailelerin pek çoğunun kent merkezi ve yakın çevresinde boşalmış olan konut alanlarına yerleştiği bilinmektedir. Keyder’in (1999, s. 180) anlatımına göre, önceleri kentlileşecekleri beklentisiyle köylülere hoşgörü gösterilmiş ancak zamanla onlar “kendi politikalarını, kendi yaşam dünyalarını, kendi kamusal mekânlarını oluşturdukça, bu yeni biçimlerle, doğma büyüme İstanbulluların modern olarak kabul ettikleri arasındaki bağdaşmazlık yaygın bir tartışma konusu” hâline gelmiştir. Küreselleşmenin yerel farklılıkları silmeyip yeniden geçerli hâle getirmesine paralel olarak küresel bütünleşmeyi (hatta benzeşmeyi) teşvik eden güçlerle yerel özerkliği (ve özgünlüğü) yeniden yaratan güçlerin çatışması (Bright ve Gayer ile Watts’tan aktaran Bartu, 1999) gibi İstanbul’daki kentlilikle, dışarıdan gelen yerellikler çatışmış görünmektedir. Böylece eski İstanbul mahalleleri yavaş yavaş terk edilmeye ve alt sınıfların yerleştiği daha ucuz ve daha az gözde semtler hâline gelmeye başladı ve bir ‘sınıf düşme’ yaşandı (Keyder, 1999, s. 183).

Bu yer değişiminin ardından İstanbul’da soylulaştırma sürecinin üç dalgada gerçekleştiği düşünülmektedir. İlk olarak 1980’li yılların başında Boğaz’da, Kuzguncuk, Arnavutköy ve Ortaköy gibi semtlerde görüldüğü; 1990’lı yıllarda Beyoğlu, Cihangir, Galata, Asmalımescit’i etkisi altına aldığı ve yakın zamanda da Haliç’te Fener ve Balat semtlerinde gözlemlenmektedir (İslam, 2006, s. 11). 1980’lerde iletişim ve ulaşım teknolojilerindeki gelişmelere paralel olarak ikinci boğaz köprüsü ve çevre yolları inşa edilmiştir. Ardından bu akslar üzerinde, yeni ve merkezden uzakta konut ve bürolar inşa edilmeye başlandı. Kent

merkezinde yaşarken buranın sorunlarından kaçmak isteyen üst ve orta gelir grubunun lüks ve özel imkânlar veren mahallelere (uydu kentlere) doğru süzülmesi bu dönemde başlamıştır (Ergün, 2006, s. 21).

İstanbul'da yaşam tarzı, estetik ve tarihî güzellik yönünden kültürel tercihlerle ilgi çeken eski kent alanlarının değer artışı ile birlikte yatırım için avantajlı bulunması ya da rant amaçlı olarak ilgi çekmesi kaçınılmazdı (Uzun, 2006; Ergün, 2006).

1990'lara kadar bir çöküntü alanı olarak görülen Cihangir'de, Beyoğlu'nun yeniden canlandırılmasıyla birlikte soylulaştırma süreci de başlamıştır. Batı literatüründe tanımlanan soylulaştırmaya en çok uyan örnek olarak görülen Cihangir'e sanatçıların gelmesiyle başlayan süreç içinde nüfus kompozisyonu belirgin bir şekilde değişmiştir (Ergün, 2006, s. 23) ve ardından "buradaki evleri düşük fiyatlarla alıp, yenileyip tekrar satan veya kiralayan yatırımcılar" ikinci grup olarak bölgeye girmiştir (Uzun, 2006, s. 40).

Soylulaştırmanın rehabilitasyon çalışmasından sonra başladığı bir örnek olarak da Tarihi Yarımada Fener-Balat örneğinden söz edilmektedir. Sivil toplum girişimi ve Avrupa Birliği desteği ile gerçekleştirilen projede sadece fiziki değil sosyal restorasyonun da hedeflenmiş olduğu belirtilmektedir (Ergün, 2006, s. 27). Bartu'ya (1999, s. 48) göre kentsel yenileme projeleriyle birlikte İstanbul, "tüketim konusu bir seyirlik gösteri haline" gelirken bir yandan da kentsel mekân politik mücadelelere konu oluyordu.

Behar ve Perouse'a (2006) göre Türkiye'de küçük ölçekli bir soylulaştırma gerçekleşmektedir. 'Mikro-soylulaştırma' olarak adlandırdıkları bu süreç, yüksek eğitimli hedef kitlenin sınırlı olması ve ekonomik (1994 ve 2001 krizleri) istikrarsızlık gibi nedenlere bağlanmaktadır. Bunun yanında yazarlar, 1994'te Refah Partisi'nin belediyelerin yönetimini ele alması gibi nedenlerin de süreci etkilemiş olabileceğini düşünmektedir. Ancak burada, soylulaştırma kavramının Batı'daki ilk anlamından söz edilmektedir. Oysa kavramın kentsel yenileme çalışmaları ile bir arada ele alınması ve 'yerinden edilme' yönüne odaklanması durumunda Türkiye özelinde daha geniş bir soylulaştırma pratiğinden söz etmek mümkün olur.

## Ankara ve Kalesi

M.Ö. 4000'den beri birçok kültüre ev sahipliği yapmış Ankara Kalesi ve çevresinde gelişen yerleşim, Osmanlı İmparatorluğu'nun son zamanlarında kente demir yolu gelmesiyle birlikte daha da gelişmiştir. Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren de kentte hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır (Madran, Atlan Ergut ve Özgönül, 2005, s. 51; Tunçer, 2001). Cumhuriyet'ten sonra geliştirilen yeni kent merkezi ile eski merkezin birbirlerine olan uzaklığı, yenisinin düzenli eskisinin ise terk edilmiş kalmasına neden olmuştur. Bugün, dünyanın pek çok yerinde olduğu gibi Ankara'da da eski bakımsız kent merkezi, bir kültür mirası olarak ilgi çekmektedir. Bir zamanlar yüksek sosyo-ekonomik düzeye sahip ailelerin oturduğu bu bölgede şimdi düşük gelir grupları yaşamaktadır (Atauz, 2004) ve bakımsız evlerle restore edilmiş işletmeler bir arada yer almaktadır.

Keleş'in (1971, s. 168) 1970 yılında yaptığı araştırmanın bulgularına dayanan *Eski Ankara'da Bir Şehir Tipolojisi* isimli eserde ifade edildiğine göre eski Ankara merkezinde oturanlar "toplumsal süzülme süreci içinde burayı terk etmiş ve Başkent'in yeni gelişmekte olan şehirlerine yerleşmişlerdir". Onların yerini alanlar ise Kale'yi "sürekli bir yerleşme yeri olarak değil, fakat içinde buldukları koşullar değiştikçe terk edecekleri bir konaklama yeri olarak görmektedirler". Keleş (1971, s. 168), bu geçiciliğin sefalet yuvalarına özgü bir özellik olduğunu belirtirken başka ölçütlerle bakıldığında, bu bölgenin, Batı'nın sefalet yuvalarından ayrıldığını vurgulamaktadır. Bugün de sürmekte olan bu özellikler Kale'nin "soyulaşmasına" bir özgünlük kazandırmakta ve formu zorlayan bir içerik özelliği kazandırmaktadır.

Burada yaşamakta olan insanlarla gecekonduların ailelerinin, gelir, meslek, öğrenim düzeyleri ve değer sistemleri arasında derin farklar bulunmadığı görülmüştür ancak Keleş (1971, ss. 168-169), bölgede, "hem Batı'nın sefalet yuvalarından hem de yerli gecekondulardan ayrılan", oraya özgü bir tarihsel gelişme olduğunu belirtmektedir. Bunu Kale'de yaşayan halkın yerleşim yerini 'köyleri' gibi benimsemeleri ve komşuluk ilişkileri geliştirmelerinden anlamak mümkündür.

## Kale'nin "Canlandırılması" ve Planlama

Ankara Tarihi Kent Merkezinin yeniden canlandırılması projesinde iki hedefin belirlendiği ifade edilmektedir. Bunlardan birincisi, "Ankara metropoliten kentinin 'merkezi iş alanı' işlevlerine yönelik alandaki kullanım talepleri dikkate alınmış" ve mevcut sosyal grupların talepleri dışlanmamış olması. İkincisi ise "Tarihi Kent Merkezinin çeşitli noktalarında yoğunlaşması önerilen kültürel turizm faaliyetlerinin bütünleştirilmesi"dir (Günel, 2006, s. 149).

Behar ve Perouse'ın (2006, s. 5) aktarımına göre, çeşitli aktörlerin öncülüğünde başlayan soylulaştırma süreci, çeşitli kültürel faaliyetlerle hızlandırılmaktadır. Ankara'da da geleneksel festivaller düzenlenerek bölgeye olan ilginin arttırılmasına çalışılmaktadır. Sinema, tiyatro, sanat galerileri ve üniversitelerin sanat alanlarının desteğiyle düzenlenen 2007 yılı festivalde 'yeniden buluşma' vurgusu var:

*Ankara'nın temel taşları olan kale duvarları, gözümüzü çoktandır üzerinden esirgediğimiz surlar arkasındaki yaşam, yeniden Ankara'yla bütünleşiyor... Binlerce yıllık tarihin tanıklığıyla Ankara üzerinde gururla yükselen Kale'yle kurulacak köprülerin ilk adımları atılıyor (Bülten, 2007).*

Ankara Tarihi Kent Merkezinin canlandırılması faaliyetlerine paralel bir şekilde, entelektüellerin ilgisini çeken bir mekân olarak Kale, Ankara Kalesi Derneği üyelerince canlandırılmak istenmektedir. Derneğin Haziran 2007'de çıkan ilk dergisinde (Bülten, 2007) "surların ardındaki hazine" şöyle anlatılmaktadır:

*Eskiden bir yuvaydı birçok Ankaralı için. Doğduğu, büyüdüğü evi, sokaklarında oynadığı, ilk gençliğini yaşadığı mahallesi idi. Şimdilerde ise, kimileri için alışveriş mekânı, kimileri için iş yeri. Geçmişe, tarihe, ortak kültüre ilgisini kaybetmemiş kimileri için turistik bir gezi mekânı. Kimileri için ise sadece varlığından haberdar oldukları, kent dışında kalmış, hiçbir yaşanmışlık izi taşımayan, hiçbir tanışıklığın olmadığı bir bölgenin adı. Kentin ortasında ama kent yaşamından uzak. Kentliye ise bir hayli uzak...*

Bu ifade eski Ankaralılara değinirken bugün orada yaşamakta olan sakinleri yok saymaktadır.

Kale'yi içine alan Ankara'nın tarihî kent merkezi uzun bir planlama, planların yetersiz kalması, davalar ve iptaller hikâyesine sahiptir. Bildi-



rinin sınırlanması için bu konunun ayrıntılarına girilmeyecektir. Belediye'nin karşısında aralarında etkin bir rolle TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesinin bulunduğu 40'ı aşkın sivil toplum kuruluşundan oluşan Ankaram Platformu'nun yer aldığı 'planlama mücadelesi'ne konu olan değil, bölge halkının dilindeki 'proje' ifadesini kullanarak devam edilecektir.

## Kentsel Yenileme ve Soylulaştırma

Kentsel alanlar büyürken, kent merkezindeki iş yerlerine yakınlık, kolay erişebilirlik ve ilginç eski mimari, bu alanlara daha yüksek gelir gruplarını çekmek için potansiyel yaratmaktadır. Kullanım açısından, daha düşük gelir gruplarının Kale'ye çekildiğine daha önce değinilmişti. Ancak kentsel yenileme projeleri ile tersine bir değişimin hedeflenmekte olduğunu Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı Melih Gökçek, "Ticari, turistik ve kültürel gelişime paralel olarak Ulus'un yeniden restore edilerek düzenlenmesi sonucunda bölgenin, tekrar bir cazibe merkezi haline geleceğini (www.ankara-bel.gov.tr)" belirterek ortaya koymaktadır.

Kale'de gerçekleştirilen görüşmelerde katılımcılara, bölgede yapılması planlanan projeleri duyup duymadıkları sorulmuştur. Ancak konuyla ilgili bilgi yerine daha çok söylentilerle karşılaşmış, planlama projelerinin iptalinin ise fazlaca duyulmadığı anlaşılmıştır. Sakinler arasında yayılan söylentiler bazen gerçeklikten oldukça uzak görünmektedir:

*Benim duyduğum bir tane proje var... Burayı yaparlarsa buraya dubleks villalar yaparlar.(Kale içinde gecekondulu kiracısı)*

*Valla benim duyduğum 'köy' diyorlar. Ne köyü? 'Tatil köyü' gibi bir şey...*

*Belki yaşlılara sessiz sakin [bir ortam] olabilir düşüncesindeyim. Çankaya gibi olabilir mesela.(S4-Kale dışında gecekondulu sahibi)*

Planlama projelerine ilişkin bilgilerini "kulaktan dolma", "duyum", "söylenti" şeklinde ifade eden sakinlerin yaşadığı bilgi karmaşasının en önemli nedeninin planlama projelerinin sürekli olarak değişmesi olduğu söylenebilir. Halk, planların kendilerine yönelik yatırımlar olmadığını farkında olduklarını "Turistlere yönelik olacakmış." , "Halka bir faydası olacağını düşünmüyorum. Ne faydası olacak, bana ne!", "Bize bir faydası olmaz ki turistlere güzel olur.", "Kale'ye iyi bir yatırım yapılırsa turist

bol olur. Bana değil ama esnafa yarar.”, “Dükkânlar olacak... İster yerli ister yabancı turist faydalanacak.” gibi ifadelerle dile getirmiştir. Görüşülen kişilerin birçoğu, tescilli tarihî evlerin yenileneceği, onlara sonradan eklenen yapılar ve çeperlerdeki gecekonduların yıkılacağı bilgisine sahip görünmektedir.

Koruma ya da yenileme planlarına olumlu bakan hem ev sahibi hem kiracı birçok sakin bulunmaktadır. Bazı ev sahipleri olumlu beklentilerini “Buraların güzelleşeceğini, Ankara’nın merkezine yakışır bir yerler olacağını düşünüyoruz.”, “Planlanması çok hoş bence, tabii güzel bir şey olursa...” şeklinde ortaya koyarken kiracılar da “Buralar restoran olacakmış, bu yaz inşallah başlarlar.”, “Projeler iyi olur aslında kötü olmaz yani. Altyapısı olsun...” gibi yorumlar yapabilmektedir. Bunun en önemli nedeninin projelerle birlikte bölgenin yatırım ve hizmet eksikliğinin ortadan kalkacağına yönelik geliştirilmiş inanç olduğunu söylemek mümkün (Artar, 2014).

Aslında Hamamönü Projesi, Kale halkı için, kentsel yenileme anlamında önemli bir örnek teşkil etmektedir.<sup>3</sup> Bu örneğin ev sahiplerinin iştahını kabartması makulken kiracılar arasında da Hamamönü dolayımında Kale projelerine ilişkin olumlu değerlendirmelere rastlanmıştır:

*O evleri bayağı yenileme yapmışlar. Buranın da o şekil olacağını söylüyorlar. Oraları kafe tarzı yaptıkları için buraları da öyle yapacaklar deniyor. Tarihî bir yer olduğu için pek inanasım gelmiyor. Bence yapılmalı ama. Ne yapılacağını bilmediğimiz için herhâlde daha düzgün olur, daha temiz olur. Hamamönü’nü gezmiştim, bayağı güzel olmuştu mesela.*

Örnek teşkil eden Hamamönü projesi nedeniyle Kale’deki rantın da belli kesimler tarafından paylaşılacağı beklentisi mevcuttur.<sup>4</sup> Aynı güvensizlik Hacı Bayram Projesi için de geçerlidir.<sup>5</sup> Hacı Bayram Projesi hakkındaki söylentileri, Kale’de olabileceklerle ilgili beklentileri ve halkın farkındalığının zaman içinde nasıl arttığını şu odak grup diyalogu

<sup>3</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilisi Kale’nin Hamamönü’ne benzer bir değişim yaşayacağını doğrulamıştır.

<sup>4</sup> Hamamönü’ne yapılmış güzel binalar... Bak oranın binalarının çoğu kimin elinde biliyor musun? Belediye başkanlarının elinde, milletvekillerinin elinde. Belediye başkanı geldi aldı, milletvekilleri geldi aldı.

<sup>5</sup> Kısacası yamyamlar bizi buradan atmak istiyor!

Bu ranttan belediye, belediyenin çevresindeki şirketler, onların taşeronları para kazanacak.

Siz düzgünce planı yapıp uygularsanız olur ama siz ‘ne sağlarm’ diye düşünürseniz bu iş yürümez.

göstermektedir:

*K1: Bakın şimdi Hacı Bayram'ın etrafında evler yapıldı, şurada görüyorsunuz. Bent deresinden girdiğiniz zaman orada yeni inşaat hâlinde hâlâ yapılan eski Ankara evleri... Belediye orayı yıktı, kendisi eski Ankara evleri projesi çıkardı, onların benzerini yaptılar. Kimler oturacak biliyor musunuz orada? Milletvekilleri sıraya girdi. Satmıyor 500 milyona 250 milyona kiraya veriyor.*

*K2: Kale'nin içi de öyle olacak.*

*K3: Adam geliyor, benim elimden malımı alıyor, götürüyor sana beş yıllığına kiraya veriyor.*

*K1: Şimdi orada yaptığı uygulamayı Kale'de yapamaz. Yani yapamıyor... Kale'de yaşayanların %20'si ev sahibidir. Geri kalanı hep kiracı. Ev sahipleri yok burada, herhangi bir şey yapamıyor, insanlar artık bilinçlendi. Süreç içinde sürekli insanlar bilinçlendi.*

Ankara Kalesi Derneği ve Altındağ Belediyesi yetkilileri de bölgede yaşanması beklenen turistik değişimden yana olduklarını ifade etmektedir. Bu değişimin birinci aşaması, Kale'nin gecekondular niteliğindeki yapılardan kurtulması olarak görülmektedir.

Diğer tarafta söylentiler nedeniyle bir yandan beklentiler artarken<sup>6</sup> bir yandan da korku yaşayan ve özellikle kamulaştırma yoluyla evlerin ellerinden alınması durumunda mağdur olacaklarını düşünen ev sahipleri bulunmaktadır:

*Yıkılan evler için mal sahiplerine yer gösterilmesi ya da bedelinin ödenmesi düşünüülüyor. Tabii devlet her zaman değerinden aşağıya verdiği için...*

*Tapulu evleri düşük değerle alacaklarmış.*

*Burada yaşayan insanların korkuları var; 'evimi mi yıkacaklar, kamulaştıracaklar' [diye].*

*Buradaki ev sahipleri hep diken üstünde, 'yıkılacak', 'yıkılmayacak'... Ev sahiplerini hem ürkütüyor hem de korku içinde yaşatıyor.*

Kale halkı, Kale'nin değerleneceği konusunda hemfikir görünmektedir. Bu durumun Kale'nin içinde ev sahibi olan ya da sonradan buradan ev almış olan 'zengin kişilere' yarayacağı düşünülmektedir. Bugün bu evleri satmaya kimsenin yanaşmadığı ve sadece uzun vadeli kiralamalara

<sup>6</sup> "Sağdan soldan duyduk. Bir ara biz Kültür Bakanlığımıza falan gittik, burada yıkım vardı, araştırdık bizim ev gidiyor mu diye. Sit alanı olduğunu söylediler. Benim evim zarar görmüyor. Görse aslında iyi olur, para alırım."

rın olduğu belirtilmiştir. Kale'nin çeperlerinde gecekonduların sahibi olanlar ise, kendi evlerinin ne kadar değerleneceği konusunda meraklı ve haklarını alma konusunda kararlı durumdadırlar.

*[Biz] akıllandık. Çünkü bizim Altındağ'da bir evimiz vardı. Bizi kandırdılar! O zaman kaç para verdiler? 65 bin mi ne verdiler, arsamızı aldılar. Meğersem bizim arsa başka yerden çıkıyor. Dava açmadık, kazanırdık ama üstelemedik. Hakımızı versinler!  
Kale'de yaşayanlara Kale'nin değerinin verilmesi gerekiyor, sonradan gelenlere değil.*

Gecekondular dâhil tüm ev sahipleri, uzun yıllardır söylenti hâlinde hayatlarında olan koruma ve yenileme projelerinin gerçekleşmesi durumunda, ranttan pay almak istediklerini açık bir şekilde ifade etmektedirler. Çünkü eğer kendileri kazanamazsa 'sonradan gelenler'in, yani bölgenin soylulaştırıcılarının, kazanacağını bilmektedirler:

*Bizim elimizden düşük meblağa alınıyor. Mesela yukarıda X Kafe var, şimdi paha biçemezsiniz.  
Devlet burada yaşayanların da bir çaresini bulmalı, 'ben burada ev yapacağım siz başınızı alıp gidin' deme lüksü yok.  
Bize 50bin lira verip almak isteyecek. Ben 250bin liradan aşağıya vermem.*

Bunun yanında kiracılara bakıldığında onlar nasılsa başka yerde de ev kiralayabilir. Bu nedenle mağdur olacaklarını düşünmenin yanlış olduğunu "Bence çok iyi olur diyorum. Halka bir zararı olacağını zannetmiyorum. Çünkü bunların çoğu kiracı, başka yere gider.", "Kiracılara hep ev var... Onlar mağdur olmayacak, mağdur olan buradaki ev sahipleri olacak." şeklinde ifade edenler olmuştur.

Ankara Kalesi ve yakın çevresi, değişik dönemlerde gerçekleşen göçlerle farklı bölgelerden gelen sakinlerin bir arada yaşadıkları ve ekonomik durumlarının düzelmesi ile terk ettikleri bir tarihî kent merkezi olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle günümüzde, hem kamusal hem bireysel<sup>7</sup> sosyal yardım olanakları, turistik gelir sağlama imkânı, ucuz konut stoku sağlaması<sup>8</sup> ve merkezî olması nedeniyle bölgesindeki düşük

<sup>7</sup> Mesela birisi yardım yapmak isteyince buraya gelip bize soruyor. Biz de gösteriyoruz kim yaşlıysa kim fakirse.

<sup>8</sup> Ev sahiplerinin bazen ikamet edenlerden kira dahi almadığı bilinmektedir.

gelirli aileleri maddi yönden destekleyen ve bir ev sahibi olmalarına katkı sağlayan özelliklere sahiptir.

Yoksul ailelerin belli bir ekonomik seviyeye taşınmasını destekleyen bölgenin bir yerinden edilme hikâyesi bulunmamaktadır. Bu nedenle aileler, zamanı geldiğinde daha iyi bir bölge ve konforlu evlere taşınmak üzere, olgunlaşma dönemlerini Kale’de geçirebilmişlerdir. Ancak yenileme projeleri ile gerçekleşecek olan şey bir yerinden edilme olacaktır. Bazıları memleketlerine dönmek zorunda kalabileceklerini ifade eden<sup>9</sup> ‘yenileme harekâtına’ maruz kalacak aileler endişelerini dile getirmişlerdir:

*Ben kendim taşınmıyorum ama benden daha az gelirliler var, onlar ne yapacak? Kötü olacak. Çoğu kişi evlerinden olacak.*

*Burada birçok aileler çok zor durum yaşayacak... Gidecek yerleri yok, zor yani. Ben gidiyorum sorunum yok ama imkânı olmayanlar var.*

*İnsanı çıkarıp sokağa atarlarsa burada en kötüsü olur.*

*Mesela benim durumum iyi değil yarın bana ‘çık’ dediğinde, ben burada 150 lira veriyorum, yarın gittiğimde 300’den aşağı yok, nasıl vereceğiz?*

Kale esnafı ve bölgede faaliyet gösteren bazı sivil toplum kuruluşu yetkililerinin de halkın bölgeden çıkartılması ile ilgili olumlu bir bakış açısına sahip olduğu ve bu konuda girişimlerde bulunulduğu öğrenilmiştir:

*Ben sayfalar dolusu yazı yazdım. Belediyeye teklifimi de gönderdim. Burada oturan insanları buradan çıkartmak lazım ve onlara uygun yerler bulmak, [onları] oralara yerleştirmek lazım.*

*Burada üst tabaka misafir gelir. O projelerle artık bazı aileler burada yaşayacak ev bulamaz.*

Bu istek genelde (1) Kale halkının yaşamakta oldukları “özel mekânın” hakkını veremediği ya da tarihî dokuyu bozduğu şeklinde gerekçelendirilmekte, (2) halkın turiste yaklaşımı eleştirilerek<sup>10</sup> onları rahatsız ettiğine inanılan rehber çocuklar ve görüntü kirliliği yarattığı düşünülen satıcı kadınlardan söz edilmekte ve (3) halkın zaten iyi şartlar altında yaşamadığı ve ilk fırsatta gitmek istediği vurgulanmaktadır. Bu

<sup>9</sup> Maddi durumumuz olmadığı için mecbur köye gideceğiz.

Gideceğimiz yer memleketimiz olur.

Gitmeyi düşünmüyoruz ama yıkımlar olduğu zaman köylere muhakkak da gidilir.

<sup>10</sup> Mesela şurada bir kahvehane var... Onun önünden geçerken insanlar rahatsız oluyorlar.

Kale’de yaşayan halkın tamamının değil ama bir kısmının müşteriye verdiği rahatsızlıktan şikâyetçiyiz.

gerekçelendirme biçimlerinin biri veya aynı anda birkaçına özellikle esnaf ve sivil toplum kuruluşu görüşmelerinde sıklıkla rastlanmıştır:

*Sosyal olarak buradaki halk tarihî evlerin değerlerini bilmeyen halk.*

*İnsanlar gelmeye çekiniyor. Buranın insanı maalesef turiste nasıl yaklaşılacağını bilmiyor.*

Devletten ve yatırımcılardan bağımsız olarak bölgeye yerleşen genç profesyoneller ya da sanatçılar anlamındaki bir soylulaştırma süreci gerçekleşmemektedir.<sup>11</sup> Ancak girişte de belirttiğimiz gibi bölgenin soylulaştırılması amacıyla devlet/yerel yönetim desteği ve bölgeden faydalanmak isteyen girişimciler mevcuttur. Soylulaştırmaya katkı sağlayacağı düşünülen kişiler, bölgeye sonradan gelen ve turistik alanlarda faaliyet gösteren esnaftır. Müşterileri, Ankara'nın çeşitli bölgelerinden gelen üst ve orta sosyo-ekonomik düzeye sahip kimselerdir. Zaten yenileme projeleri de bölgenin bir konut alanı değil, turizm ve ticaret alanı olarak değerlendirilmesini sağlamaya yöneliktir. Halk, 'zenginler' ile 'yoksullar' arasında bir yer değişiminin yaşanacağını farkındadır:

*Hacettepe'de yapılan evleri nasıl kelle adamlar (zengin) alıyorsa burayı da kelle adamlar alacak. Biz 15. sıradayız vatandaşlıkta.*

*Endişemiz var. Zenginlerin buraya geleceği ve fakirlerin de gideceğini, sokaklara atılacağını düşünüyoruz... Zenginler paranın gücü ile buraya gelecek de garibanlar ne yapacak?*

Bu yer değiştirme ekonomisini işletecek bir orta sınıf ya da bilinçlenen halkın talepleri nedeniyle kârlı bir yatırım alanı olmaktan çıkan Kalle'ye girmekte çekinen sermaye sınıfının bulunmaması planlamadan yana olanlar tarafından endişe ile karşılanmaktadır. Bir STK yetkilisi konuyla ilgili girişimlerini şöyle ifade etmiştir:

*Ben söylüyorum... 'Eğer siz almıyorsanız, zengin arkadaşlarınıza söyleyin - Belediye'ye benim teklifimde var bu- zengin arkadaşlarınız alsınlar bir konak, orayı güzel bir hâle getirsinler, misafirhane yapsınlar.' İş adamlarını davet*

<sup>11</sup> Bir ressamın, bir emniyet müdürünün ya da bir yazarın bölgede yaşamalarıyla ilgili girişimlerinden söz edilmektedir ancak böyle bir örneğe ulaşıp görüşme yapılamamıştır:

*Geçmişte bölgede yaşamaya gelen bir ressam olmuştuk ancak o da yurt dışına gitti iş için, bir daha da gelmedi.*

*Emniyet Müdürü, Belediyeden biri gelmişti. Bayrak direğinin oradaydı. Artık gelmiyorlar.*

*ediyorlar; Hilton'da ağırlayacağına orada ağırlasınlar, daha keyifli olur. Veya bir restoran işletsinler.*

Bu alan notları ışığında kurama dönecek olursak, literatürde soylulaştırma sürecinin başlayabilmesi için (1) öncelikle bir soylulaştırma sanayisi gerekmektedir. Bunlar, yatırıma istekli kimseler, sigortacılar, inşaat şirketleri ve benzerleridir (Ergün, 2006, s. 18). Ancak Kale'de gördüğümüz kadarıyla istekli olmanın yanında güçlü olması da önem arz etmektedir. Ankara özelinde bu şartın yerine getirilememiş olması soylulaştırmayı engellemez çünkü devlet/yerel yönetim kentsel planlama yoluyla bölgeye ilk girişi yapabilir.

(2) Daha sonra çekici bir konum ve tercihen bakımsız ama çekici marmariye sahip bir konut stoku olmalıdır. Kale'de bu mevcuttur. (3) Ardından bölgesini koruyabilecek politik ve ekonomik güce sahip olmayan yöre sakinleri bulunmalıdır (Ergün, 2006, s. 18). Kale'de çöküntü bölgelerinden farklı olarak kuvvetli sosyal bağlar geliştirmiş kimselerin bulunması bu profil değişimini yavaşlatan bir işlev görmektedir. Yanı sıra ev sahiplerinin bölgede oluşacak ranta ortak olmak için direnmesi de aynı şekildedir. Ancak bu durumun karşılığını da literatürde bulmak mümkün. Sürecin daha ilk baştan eski kent merkezlerinin yatırım yapılmayarak ihmal edilmesiyle başladığı görülmüştür. Kale'de yatırımsız ve hizmetsiz kalarak bu ihmali yaşamakta ve bölgeye sosyal ve ekonomik bağlılık duyan kişileri kendinden uzaklaştırmaktadır.

(4) Alana taşınmak için gerekli maddi güce ve hareket isteğine sahip genç çocuksuz profesyoneller gerekmektedir (Ergün, 2006, s. 18). Genç profesyoneller ya da orta sınıfı Kale'yi yerleşim amaçlı geri almak istemese de turistik amaçlı kullanımına geçmesini arzu etmektedir. New York'taki 1980 Lower East Side değişiminin ellerindeki binaları kiralamayan mülk sahiplerinin bunları 5 yıllık sürelerle sanatçılara kiralaması ve ardından kiralara %400, %600 hatta %1000 oranında zamlar yapmasıyla başladığını ifade eden Neil Smith (2006) bu evlerde oturan ve 'Yuppie'ler olarak isimlendirilen grubun değişimde büyük bir rolü olmadığını belirtmiştir:

*Yuppie'ler, yoksul kesime kıyasla daha avantajlı olsalar da, konut pazarında fazla söz sahibi değiller. Bu konuda esas söz sahibi kesim, büyük sermaye sahipleri. Onlar parayı nereye yatıracaklarına, nereyi soylulaştıracaklarına, ne*

*tür konutlar üretileceğine karar veriyorlar. Multi-milyarder bir kapitalistle, başını lüks bir konuta sokmak isteyen birisi arasındaki uçurum, gerçekten de devasadır.*

### **Sonuç: Bir Soylulaştırma Öyküsü...**

Yatırım ve hizmet eksikliği ile değişim ve kullanım değeri uzaklaşması yaşanan bölgeye Türkiye, Ankara ve Kale'nin özgünlükleri nedeniyle, Batı'daki örneklere uygun bir *genty* istilası gerçekleşmemektedir. Onun yerine üst ve orta sınıflar Kale ve çevresinden ev satın alarak yatırım yapmıştır. Bu yatırımcıların beklediği değer artışını ise devlet/yerel yönetimler kentsel yenileme projeleri aracılığı ile sağlayacaktır. Ancak bölgedeki konut el değiştirmeleri başladıktan sonra bilinçlenen ve ranta ortak olmaya karar veren eski ev sahipleri, satış fiyatlarını yükselterek, el değişimini zorlaştırmıştır. Bu hâliyle bölge sermaye sahipleri için henüz yeterince cazip değildir. Diğer taraftan, sit alanı olmasına bağlanan, yatırım ve hizmet eksikliği, evlerini yüksek fiyatlardan satarak ranta ortak olmak isteyen ev sahibi sakinleri yıldırarak bölgeden uzaklaştırmanın bir aracı hâline gelmiştir. *Gentyl*er kendi sıralarının gelmesini beklemektedirler.

Kale öyküsünde, eski ev sahipleri rant mücadelesinde yer alma savaşı verirken bölgenin çoğunluğunu oluşturan kiracılar yerlerinden edilmeyi beklemektedirler. Çünkü onlar, geçmişte Kale'ye gelip, sosyal yardım olanakları ve düşük kira bedelleri gibi destekleyici unsurların katkısı ile Ankara'nın başka bir yerinden ev alıp gitme şansına henüz erişememişlerdir.

Kale'de yaşananların Batı literatüründeki soylulaştırma kavramı ile olan uyumsuzlukları yerel yönetimin planlama girişimleri ile giderilecek ve Batı'dakine benzer şekilde üst ve orta sınıflar tarihî kent merkezini geri alacaklardır. Bu değişimin mağdurlarının ise her zamanki gibi yok-sul kiracı aileler olacağını söylemek mümkündür.



### Kaynakça

- Artar, F. (2014). Yenileme projesini beklerken hizmetsiz kalmak: Ankara Kalesi örneği. Köroğlu (ed.) *Başkent oluşunun 90. yılında Ankara: 1923-2013* (ss. 47-53). Ankara Üniversitesi Ankara Çalışmaları Araştırma ve Uygulama Merkezi ANKAMER
- Atauz, A. (2004). Kale ve sur: Ankara Kal'ası. *Şehrin zulası Ankara Kalesi*. İstanbul: İletişim
- Bartu, A. (1999). Eski mahallelerin sahibi kim?. Keyder (der.) *İstanbul küresel ile yerel arasında* (ss.43-59). İstanbul: Metis
- Behar, D. (2006). Sürecin aktörleri. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: Eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- Betancur, J. (2002). The politics of gentrification: The case of West Town in Chicago. *Urban Affairs Review* 2002, 37, 780-814, Sage Publish
- Bülten (2007). Surların ardındaki hazine. *Ankara Kalesi Derneği Bülteni*.
- Erbaş, H. ve Soydemir, P. (2011). Sermaye hareketleri ve 'küresel kent' olma yolunda İstanbul-lar. Şahinkaya ve İltter Ertuğrul (ed.) *Bilsay Kuruç'a Armağan* (ss.635-676). Ankara: Mülkiyeliler Birliği
- Ergün, N. (2006). Gentrification kuramlarının İstanbul'da uygulanabilirliği. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: Eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- Gottdiener M. ve Budd, L. (2005). *Key concepts in urban studies*. London: SAGE
- İlyasoğlu, A. ve Soytemel, E. (2006). Balat semtinde yerel değişim ve yenileme süreci içinde Balatlılar: Bizim mahalleye yeni gelenler ve farklı stratejiler. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- İslam, T. (2006). Gentrification kavramı ve İstanbul – Giriş. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- Karaman, A. (2006). Soylulaştırmanın kent planlama dinamiklerine etkileri. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: Eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- Keyder, Ç. (2009). *İstanbul: Küresel ile yerel arasında*. İstanbul: Metis
- Keleş, R. (1971). *Eski Ankara bir şehir tipolojisi*. Ankara: A.Ü. SBF Yay.
- Madran, E., Atlan E. E. ve Özgönül, N. (2005). Ulus tarihi kent merkezi. *Planlama*. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası
- Sert, E., Karpuz, H. ve Akgün, G. (2005). Küreselleşme sürecinde değişen kent kavramı; mekân ve politikleşme üzerine bir okuma çalışması (ss.101-111). *Planlama Dergisi Sayı:2*

- Smith, N. (2006). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. Susan S. Fainstein and Scoot Campbell (eds.) *Reading in urban theory*. Blacwell
- Tunçer, M. (2001). *Ankara (Angora) şehri merkez gelişimi (14.-20. yy)*. Ankara:Kültür Bakanlığı Yay.
- Türkün Erendil, A. ve Ulusoy, Z. (2004). İronik karşılaşmalar: Kale'nin Kent'le ve Kent'in Kale'yle iki karşılaşması. *şehrin zulası Ankara Kalesi* (ss. 221-286). İstanbul: İletişim.
- Uzun, N. (2006). İstanbul'da soylulaştırma (Gentrification): Örnekler ve soylulaştırma kuramları çerçevesinde bir değerlendirme. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: Eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- Yavuz, N. (2006). Gentrification kavramını Türkçeleştirmekte neden zorlanıyoruz?. Behar ve İslam (der.) *İstanbul'da soylulaştırma: Eski kentlerin yeni sahipleri*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.

# Afet Planlamasından Yola Çıkan Bütünsel Bir Kentsel Yenileme Yaklaşımı: Gayrettepe MAY Projesi Deneyimi

\*

Ahmet Turhan Altiner<sup>1</sup> - Fikret Evcı<sup>2</sup> - Zafer Akay<sup>3</sup> - Celal Kızıldeli<sup>4</sup>

## Özet

*Gayrettepe, misyonu afetlere güvenli çevreleri mahalleliyle birlikte gerçekleştirmek olan MAY Projesi'nin pilot mahallesidir. 2013 yılında Yeni Yüzyıl Üniversitesi Mimarlık Bölümü, Gayrettepe Mahallesi Muhtarı ve MAY gönüllüleriyle diyalog içine girmiştir. Öğrenciler, Gayrettepe Mahallesi için, MAY Projesi'nin temel hedefi olan mahalleliyle birlikte kentsel tasarım önerisi çerçevesi içinde, mahalle gönüllüleriyle birlikte çalışmışlardır. 2014 yılında ise, yine 3. Sınıf Kentsel Tasarım dersinde, bu kez komşuluk birimleri temelinde yeniden yapılanma önerilerine odaklanarak çalışma sürdürülmüştür. Amaç, günümüzdeki kentsel dönüşüm hedef ve uygulamalarına karşıt bir seçenek oluşturmak, yapı yenilemesinin ancak mahallelinin afete hazırlık örgütlenmesi içinde gerçekleştirileceğini göstermektir. Mahallenin yeniden yapılanması, mahallelinin de hayali olan bisiklet ve yürüyüş yollarıyla, rekreasyon, evcil hayvan gezdirme ve barındırma alanlarıyla, yeterli otopark alanlarıyla, eğitim, kültür ve eğlence donatılarıyla, açık spor, afet toplanma, konteynır ve çadır alanlarıyla, Gayrettepe mahallesi için çağdaş bir kentsel tasarım projesi ile birlikte üretilmelidir. Mahallelinin sahiplendiği, yeşil dokunun korunması, güneşe doğru yönelme gibi temel ilkeler, kentsel dönüşümü kim gerçekleştirecekse uyulması gerekli çağdaş koşullar olarak benimsenmiştir. Gayrettepe deneyimi, kaliteli yaşam isteminin, mahallenin yeniden yapılanmasının doğrudan doğruya bir dinamiği olduğunu göstermiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** mahalle, gönüllülük, komşuluk birimi, afet güvenli kentsel tasarım, kentsel dönüşüm

---

<sup>1</sup> Y. Mim. Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul (a.t.altiner@gmail.com)

<sup>2</sup> Doç. Dr. Mim. Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dekanı, İstanbul (fikretevcı@yahoo.com)

<sup>3</sup> Mim. Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul (zaferakay1@gmail.com)

<sup>4</sup> Yrd. Doç. Dr. Yeni Yüzyıl Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, İstanbul (celal.kizildeli@yeniyuzuyil.edu.tr)

# **A Comprehensive Approach to Urban Renewal Based on Disaster Planning: Gayrettepe MAY Project Experience**

\*

Ahmet Turhan Altınır - Fikret Evci - Zafer Akay - Celal Kızıldeli

## **Abstract**

*Gayrettepe neighborhood in Istanbul was chosen as the pilot project in 1999. Now in 2013 the 3rd year architectural students in urban design course of the Yenyüzyıl University participated as MAY Project volunteers in Gayrettepe. The students have been given the know-how and the inputs of the work ongoing from the start. In 2014 they have passed through several steps of further analyses and design of the subdivision of the neighborhood named as KOMs. The aim was to prepare and submit an alternative work done together with the local volunteers. Apart from an earthquake safe community, a more qualitative urban environment up to the contemporary standards were sought for with bicycle lanes, adequate parking, cultural, educational and recreational spaces, open sports lanes and disaster meeting places. Correct orientation to the sun was a must in the designs. Creating useful terra-architectural spaces was an indigenous and creative endeavor along the slants of the terrain.*

**Keywords:** *neighborhood, volunteerism, sub-neighborhood unit, disaster safe urban design, urban transformation*

## 1. Giriş

Türkiye'nin 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşadığı sarsıntı ve sonrasında yaşananlar, bu sarsıntının yeni bir imkânlar silsilesi doğurabileceği izlenimi yaratmıştı. Depremi hemen ardından harekete geçen sivil toplum kuruluşları uluslararası ortaklarıyla birlikte duruma âdeta el koymuşlar, gerek afet bölgesine yapılan yardımların organizasyonu gerekse bölgede yaşamın yeniden kurulması noktasında önemli ilk adımlar atmışlardı. Ne var ki o günlerin heyecanından, yaratılan o iletişim ve yardımlaşma ortamından bugüne yalnızca büyük bir deprem korkusu kalmış durumda.

Mahalle Afet Yönetimi (MAY) Projesi, 17 Ağustos 1999 depreminin hemen sonrasında afet bölgelerindeki gözlemlerin sistematik bir plana dönüştürülmesinden oluştu. 1999'dan bugüne planlama ve uygulama kurumlarımız "tepeden inmecilik" kolaycılığını terk etmeye başlayabildi mi? Buna ancak hayır yanıtı verebiliyoruz. Yaptığımız çalışmalar sürecinde mahallelerin durumları genel olarak şöyle özetlenebilir. İstanbul'da 782 mahalle var. Bu mahallelerin çoğunluğu alt veya ortanın altı gelir diliminde. Son otuz yılda oluşmuşlar; nüfusları yaklaşık yirmi veya otuz bin kişi. Mahallerde muhtarlık kurumu giderek zayıflamakta ve herhangi bir modern yönetim görülmemekte. Buna karşın kentsel dönüşüm yeni bir dernekleşme ve kooperatifleşme dalgası oluşturmakta; bunlar önceliklere göre kentsel meselelerle daha ilgili görünmekte.

Şimdi Kentsel Dönüşüm Yasası bir kriz olarak gündemde. Kentsel dönüşüm çok kapsamlı ve karmaşık bir kavram. Yenileme, yeniden yapılanma, toplumsal güçlenme, koruma, iyileştirme, sağıklaştırma, yeniden canlandırma, güzelleştirme, soylulaştırma, hepsi giriyor içine. Buna karşın, kamuoyunda tartışmalar genel olarak deprem ve kentsel dönüşüm meselelerine merkezden müdahale edilmesi, devletin meselelere mutlak ve daha çok el atması, kaynak bulunması ve yaratılması üzerinde yoğunlaşıyor. Nedense bu tartışmalarda mahalleler ve gönüllüleri hiç geçmiyor. Sanki bu iki kelime tabu! Sivil toplum kuruluşları ise inisiyatif olmaktan çıkarılmış, birer pasif unsur olarak ele alınıyor. Kentsel Dönüşüm Yasası diye anılan, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da bırakın gönüllülüğü, muhtar ve mahalle kelimeleri bile hiç geçmiyor. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te de bu

kelimeler hiç yok. İşin garibi, mevcut anayasada da muhtar ve mahalle yer almıyor. Risk ve deprem sözcükleri geçmiyor (Balamir, 2011).

Mahalleliler kendileri adına yapılanlar hakkında tartışmaya başlayıp, atomize olmuş bireylerden tekrar topluluk hâlinde tartışan ve giderek kolektif bilince sahip hâle gelebilirler mi? Hızlı kentleşme ve buna paralel olarak değişen üretim - iletişim biçimleri ve kentleşme politikaları her ne kadar kentte idari, mekânsal ve toplumsal olarak giderek farklılaşan ve birbirinden kopan yerleşmelerin gelişmesine neden olduysa da, bu kentsel yerel mekânların sadece fiziksel/coğrafi bir birim olmadıkları, bu mekânların birer *mahalle* veya toplumsal mekân, *yer* veya *mahalle* olduğu görüşü daha gerçekçi ve açıklayıcı bir görüş olarak 1990'larda kabul görmeye başladı (Harvey, 1993; Lefebvre, 1991). Gündelik yaşam rutinlerinin, tüm imkân ve zorluklarıyla belirlenen yaşantıların, ortaklaşan bilgi ve deneyimlerin, toplumsal değerlerin kuşaktan kuşağa aktarıldığı sosyalleşme mekânı olan *yer* kavramı, toplumsal bir mekân olan mahallenin bireyselleşen, atomize ilişkilerin çoğaldığı bir dünyada var olamayaacağı tezini yıktı (Harvey, 1989; Knox, 2000).

Bu çalışmanın amacı güncel kentsel dönüşüm uygulamalarından farklı bir seçenek düşündürmek, bu çalışmayı "afet planlaması ve kentsel tasarım" boyutlarında gerçekleştirmektir. 2013 yılından başlayarak Yeni Yüzyıl Üniversitesi Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 3. sınıf öğrencileri, Gayrettepe Mahallesi Muhtarı Sn. Necla Başar ve MAY Projesi gönüllüleriyle diyalog içinde mahallede beraber çalışılmıştır. 2014 yılında ise, yine 3. Sınıf Kentsel Tasarım dersinde, bu kez komşuluk birimleri temelinde yeniden yapılanma önerilerine odaklanarak çalışma sürdürülmüştür. Bu araştırma ve çalışmalar MAY gönüllüsü mimar ve şehir plancıları tarafından yerel yönetime sunulmak üzere, mahalle halkının taleplerini yansıtan bir kentsel tasarım şemasına dönüştürülmüştür. Konu sadece yapı yenilemesi değildir. Amaç, günümüzdeki kentsel dönüşüm hedef ve uygulamalarına karşıt bir seçenek oluşturmak, yapı yenilemesinin ancak mahallelinin afete hazırlık örgütlenmesi içinde gerçekleştirileceğini göstermektir.

## 2. Afet Planı İçin Mahallenin Örgütlenmesi

### 2.1. Afetin Dört Evresinde MAY Projesi

MAY, merkezi İstanbul'da olan, ülke çapında ve tamamen gönüllülük üzerine kurulması hedeflenmiş bir projedir. Afet meydana geldiğinde devlet güçlerinin ve diğer kurtarma ekiplerinin yardıma gelmesi gecikebileceğinden mahallelinin kendi arasında dayanışması esastır. May Projesi yardımın gelmesinden önceki, genelde 72 saat olarak kabul edilen kritik saatler için mahalleliyi organize etmeyi hedefler. MAY Projesi'nde ilk kez afet için mahallede muhtar çevresinde bir örgütlenme biçimi önerilmiştir (Altıner, 2000-1; 2000-2). İlk adım kendi mahallesinde bu projeyi uygulamak isteyen gönüllü potansiyelin muhtarı harekete geçirmesiyle atılmış olur. Yani MAY'ın ilk adımı mahalleyle tanışmaktır. İkinci adımda Mahalle Afet Yönetimi Birimi'ne bilgi desteği sağlayacak ve MAY Projesini uygulayacak bir gönüllü heyet kurulur. MAY beşlisi adını verdiğimiz 5 mahalle gönüllüsü (teknik gönüllü, envanterci, altyapı gözcüsü, gönüllü toplayıcı, fon yaratıcı) muhtarla ve MAY yöneticisiyle birlikte mahalleyi gezer, alt bölgelere ayırır. Özetle MAY Projesi için başlangıçta sadece beş unsur gereklidir: Tepki verebilen bilinçli bir muhtar; onun MAY Projesi'ni uygulamaya çağırdığı yönetici heyet; başlangıçta bir avuç gönüllü; bir sivil toplum kuruluşu niteliğinde bir dernek veya hizmet kooperatifi ve bütün bunları sürekli motive edecek heyecan. 1999 felaketinin yarattığı kriz ortamı bu heyecanın temel nedeniydi.







Gayrettepe, MAY Projesi'nin pilot mahallesidir. Misyonu afetlere güvenli çevreleri mahalleliyle birlikte gerçekleştirmek olan MAY Projesi her biri 4 adımdan oluşan 3 basamaklı, toplam 12 adımdan oluşan bir programdır. Projenin süresi genellikle yaklaşık bir yıldır. Bu adımlardan dokuz basamak Gayrettepe Mahallesi'nde uygulanmıştır. İlk dört adım yukarıda bahsedildiği gibi muhtemel afetin mahalleyi nasıl etkileyeceğinin mahalleli gönüllülerle birlikte incelenmesidir.

İkinci basamak, konut ve iş yeri anketleri ve altyapı dokümantasyonu sonucunda ulaşılan bir hasar saptamasına dayanarak mahallenin afet planının hazırlanmasıdır. Bu plana göre mahalle KOM adını verdiğimiz 750-1000 kişilik komşuluk alt birimlerine bölünür. Her mahallede, afetin meydana gelişinden hemen sonra herkesin çıkıp toplanabileceği bir

meydancığ ı olan (tepesine bina düşmesi ihtimali bulunmayan) ve burada önceden hazırlanmış temel ihtiyaçların bulunacağı bir konteynerin veya sandığın yer aldığı komşuluk birimidir KOM. Her KOM takımlar olarak örgütlenir. Gönüllüler arasından sandık sorumlusu, ilkyardım, yangın ve arama sorumluları saptılır. Bu adımdan sonra temel ihtiyaç malzemesi (battaniye, kazma, ilkyardım vb.) sandıklarının üretilmesi veya tedariki aşamasına geçilir.

Üçüncü basamakta, bu takımlara ilk yardım, yangın, psikolojik destek ve hafif arama kurtarma eğitimi sağlanır. Ardından tatbikatlar yapılır ve geri besleme sağlanır. MAY Projesi, sadece müdahaleye odaklı bir örgütlenme değildir. Afetin dört evresi olan risk azaltma, hazırlık, müdahale ve iyileştirme evrelerinin tümünü kapsamayı hedefler. Bu açıdan mahallenin afet sonrası dönüşümünü amaç edinir. MAY Projesi'nin 12. adımı, afete hazırlıkla birlikte, mahallelinin katılımıyla oluşacak çağdaş bir kentsel tasarımı gerçekleştirmektir. Nihai hedef, tabii ki iyileştirme ve bunu sağlayacak olan kentsel tasarımıdır. "Muhtar + Teknik gönüllü" (mimar, şehir plancısı, mühendis) formülünün nihai ürünü de işte bu örgütlenme, bilinçlendirme, eğitim, mahallelinin yetkinleşmesi ve yerinden tasarım hedefidir.

## MAY Projesi 12 Adımda Uygulanıyor

<b>1. Davet</b> (Muhtar, mimar mahallesine davet ediyor.)		<b>6. Afet Master Planı (MAP)</b>	
<b>2. Mahallenin altbölgeleri tanımlanıyor.</b>		<b>7. Komşuluk birimleri (KOM)'lar belirleniyor.</b>	
<b>3. MAY gönüllüleri saptanıyor.</b> YİM, yarı zamanlı inşaat mühendisi ENS, envanter sorumlusu AYS, altyapı sorumlusu KES, kurtarma eğüdümlü sorumlusu DUK, dinamik unsurlar koordinatörü		<b>8. Depreme Hazırlanma ve Hafif Arama Kurtarma takımları eğitiliyor.</b>	
<b>4. MAY gönüllüleri çalışıyor.</b> Konut ve işyeri anketleri Altyapı dokümantasyonu KES gönüllülerinin bulunması Apartman yöneticilerini bilgilendirme		<b>9. KOM'lar için acil ihtiyaç konteynerlerinin yapımı ve donanımı tamamlanıyor.</b>	
<b>5. MAY çalışmalarının değerlendirilmesi yapılıyor.</b> Hasar saptaması Apartman yöneticileriyle toplantı Çalışmaların çevreye tanıtılması		<b>10. Deprem tatbikatı</b>	
		<b>11. Deprem-güvenli mahalle için "feedback"</b>	
		<b>12. Çağdaş Kentsel Tasarımlara (KET) doğru...</b>	

**Şekil 1:** MAY Projesi'nin aşamaları. Gayrettepe Mahallesi hâlen 12. basamak olan "Kentsel Tasarım" çalışmaları içindedir. Bu kentsel tasarım çalışmaları kentsel dönüşüm için mahallelinin istemini belirtmektedir.



Risk azaltma ve afete hazırlanma süreçleri mahallelinin bir arada durma alışkanlığını arttırır ve sonrasında planlama ve tasarıma katılım isteği ve imkânları artırır. Bu aşamada katılımcı bir süreçte tasarım ve planlama yapılır. Bu kentsel tasarım hedefine ulaşma yöntemi de, mahalleli katılımıyla bizzat yerinde sağlanan talep ve bulguların, MAY gönüllüsü mimar ve şehir planları tarafından yerel yönetimlere sunulmak üzere bir kentsel tasarım önerisine dönüştürülmesidir (Barutçu, 2009). Bu konuda ODTÜ’de yayımlanan bir raporda, MAY Projesi’nin rolünden şöyle söz edilmektedir: “Kentsel dönüşüm örgütlenmesinde yerleşim alanlarının sürdürülebilirliği ve yönetimi ile ilgili yeni düzenlemelerin (e.g., toplu konut yönetim kurulu, mahalle yenileme birimi, mahalle afet yönetimi (MAY) vb.) yapılması gerekebilir. Dönüşüm süreçlerinin toplumun tüm kesimleri tarafından benimsenmesi hayati önem taşımaktadır.” (ODTU – MATPUM).



**GÜVENLİ BİR GELECEĞE DAVET**

**Şekil 2:** Gayrettepe, MAY Projesi gönüllüleri tarafından, mahallelinin 1'er TL katkılarıyla gerçekleştirilen, Türkiye'nin ilk Mahalle Afet Yönetim (MAY) Merkezi'ne de sahiptir. Florence Nightingale Hastanesi karşısında park içindeki bu merkezde Yeni Yüzyıl Üniversitesi Mimarlık öğrencileri mahalle gönüllüleriyle birlikte kentsel dönüşüm önerilerini çeşitli şehircilik ölçeklerinde üretmeye başlamışlardır.

## 2.2. Mahalle Afet Planı

Gayrettepe, orta ve ortanın üstü gelir grubunda yaklaşık 18 bin nüfuslu, yüz ölçümü yaklaşık 61,49 hektar olan, çok yoğun ve çok sorunlu bir mahalledir. Buna ilaveten, İstanbul'un en işlek ticari merkezlerinin bulunduğu, en büyük otellerin, hastane komplekslerinin inşa edildiği semtlerden birisidir. Gayrettepe, 1991'de Türkiye'de ilk kez kurulmuş olan hizmet kooperatifi ve 1995'te Habitat'ta kendisini başarıyla temsil etmiş olan duyarlı bir muhtar yönetimi ile atomize bireylerden oluşan

diğer mahallelere göre bir nebze daha bilinçli olan (az sayıdaki) mahallelerden biridir.

Komşuluk birimi, boyut olarak, özellikle Gayrettepe'nin ilk gelişme aşamalarında daha sık rastlanan "site" oluşumlarına denk gelmekte. Sitelelerin insanların bir araya gelmesine ortam yaratan yönetim mekanizmalarına denk gelebilecek oluşumları yaratmak üzere, ada değil, sokak bazında, sınırları mahalle gönülleri ile birlikte çizilen oluşumlar olarak ortaya çıktı. KOM'ların sınırları MAY Projesi gönüllüleri çevre mühendisi Güldehen Özyol Üner ve inşaat mühendisi Yüksel Soyalan ile yapılan masa başı çalışmaları sonucunda oluşturuldu. Bu çalışma sonucunda her binanın girişine ait olduğu KOM'u belirten bir levha hazırlanarak apartman sakinlerinin bu çalışmalardan haberdar olmaları sağlandı.



**Şekil 3:** Gayrettepe Mahallesi komşuluk birimlerini ve afet planlamasına veri olan olanakları gösteren altlık plan.

2000 yılında, Gayrettepe gibi zemin açısından özellikle sorunlu olmayan ve genelinde yapı kalitesi yüksek, çoğunlukla onaylı bir statik projeye göre yapılmış bir bölgede kapsamlı bir kentsel yenileme söz konusu edilmemekteydi. Belirli sayıdaki sorunlu yapının parsel bazında yenilenmesi söz konusuydu. Bu yönde de geçen 15 yılda oldukça fazla sayıda yenileme gerçekleşti.

Gayrettepe Mahallesi'nin bulunduğu alanın jeolojik yapısı Trakya formasyonu olarak adlandırılmaktadır. Trakya formasyonu İstanbul Avrupa yakası orta kesiminde Beşiktaş ile Başakşehir arasındaki yerleşme alanlarının önemli bir kesimini kapsamaktadır. Başlıca kumtaşı, miltası, şeyil, yer yer çakıl taşı türünden kırıntılı kayaların ardalanması olarak tanımlanan Trakya formasyonu, genel olarak sağlam bir zemin olarak kabul edilmekte (Özgül, 2011, s. 16). Ancak, kırılma, çatlama ve faylanma gibi özelliklere sahip. Bu nedenle düzlük bölgeleri yapılaşmaya uygun ve depreme dayanıklıyken eğimli bölgelerde endişelenmek gerekiyor.

Risk azaltma (sakınım), hazırlık, müdahale ve iyileştirme evrelerinin tümünü ilgi alanında kabul eden MAY Projesi, özellikle iyileştirme ve tabii ki herhangi bir dönüşüm sırasında muhtemel yeni bir afete hazırlığı şart koşmaktadır. Temel soru şudur: Binalar yenilenirken meydana gelebilecek yeni bir afete karşı mahalle sakinlerinin hazırlığı ve dolayısıyla emniyeti nasıl sağlanacaktır? Afet planlamasının çok önemli bir ilkesi bu olmalıyken ülkemizdeki kentsel dönüşüm faaliyetinde "hazırlık" evresi unutulmaktadır.

Afet planlamasının en önemli adımı mahallede konut ve iş yerlerinde yapılacak anketlerdir. Bu anketler MAY beşlisinin ENS yani envanter sorumlusunun yönetiminde ve çoğunlukla öğrencilerden oluşan mahalle gönüllüleri tarafından uygulanmıştır. Anketler, 500 binadaki apartman yöneticileri ve iş yeri sahipleriyle yapılmıştır. Bu çalışma hiçbir masraf yükü getirmemiştir. Anket değerlendirmeleri 1/1000 ölçekli haritaya işlenmiştir.

Binanızın inşaa yılı nedir? Mimar ve müteahhidi kimdir? Binanın mimari, statik ve tesisat projeleri var mı? Projede bulunmayan tadilat yapıldı mı? Binanın kolon, kiriş ve duvarlarında ve bodrumunda hasar gözlemlendi mi? Hasar tespiti yapıldıysa bu hangi kurum ve kişilere yaptırıldı? Herhangi bir afet sonrası onarım gerçekleştirildi mi? Binada jeneratör var mı? Köpek besleyen var mı? Binada kurtarma ve sivil savunma eğitimi almış kişi var mı? En önemlisi: Binada hangi dairelerde ilk kurtarılacak fiziksel ve ruhsal engelliler bulunuyor?



Şekil 4: Gayrettepe Mahalle Afet Planı, Toplanma Alanı ve Konteyner Yerleşimini gösteren 3 boyutlu görsel.

Yukarıdaki sorgulama kapıcılarla birlikte yapılmıştı. Neticeler apartman yöneticileriyle tartışıldı. Afet planı bu verilerden yararlanarak, daimî olarak açık tutulacak ulaşım hattı belirlenerek, afet odak merkezleri ve KOM toplanma alanları ve çadır alanları belirlenerek gerçekleştirildi.



Şekil 5: Her KOM için ayrıca hazırlanan, apartman girişlerine konan toplanma alanlarını ve KOM'daki diğer işlevleri gösteren KOM planlarına bir örnek.

### 3. Mahalle Afet Planından Bütüncül Kentsel Tasarım Önerisine

#### 3.1. Mevcut Yapılaşma Veritabanı

Öncelikle mahalle sakinlerinin "kentsel dönüşüm" modeli hakkındaki düşünceleri, beklentileri ve bir olasılık olarak yer değiştirme konusuna bakışları algılanmaya çalışıldı. Sahadaki gözlem ve güncelleme çalışmaları, öğrencilerin KOM (komşuluk) sakinleriyle bire bir iletişim kurması temelinde gerçekleşti. Gayrettepelilerin kentsel dönüşüm yaklaşımları hakkında bilgilenme düzeyi ve kaygılar öncelikle kayda geçirilmeye çalışıldı. Yapılara ilişkin kaygılar kadar yapıların statik performansının ölçülmesine ilişkin kaygıların da önemli olduğu belirlendi. Gayrettepe sakinlerinin bakış açılarından kentsel sorunların algılanmasına, komşuluk bazında sorunların belirlenmesine çalışıldı.

Öncelikle parsel sınırlarının eksiksiz olarak belirlenmesi ve bu sınırlara dayanarak parsel alan ölçümlerinin yapılması ele alındı. Haritalarda belirtilmemiş olan parsel sınırları, çekme mesafeleri dikkate alınarak ya da uydu fotoğraflarındaki sınırlayıcılar temel alınarak oluşturuldu. Çizimlerde parsel sınırları tamamlandı. Mevcut yapılaşma kapalı alanlarının hesaplanmasında, bina giriş kotu altında kalan iskân edilen katlar da toplam kapalı alana, dolayısıyla KAKS hesaplamasına dâhil edildi. Tüm zemin kotu altında kalan, ışık ve hava bacaları ile oluşturulan bodrum katlar, iskân harici olarak varsayılarak KAKS harici tutuldu. Kat alanı hesaplamalarında, hâlihazırdaki haritalarda belirtilmiş olan yapı lekeleri çıkmalı tip kat alanı olarak esas alınarak, zemin ve zemin altı katlar çıkmasız olarak hesaplandı. Yapıların kat adetleri, plan şemaları ve ortak dolaşım alanı büyüklükleri her biri yerinde yapılan gözlemlerle belirlendi. Böylece yapılardaki toplam daire adetleri, yapılardaki zemindeki ve katlardaki konut dışı kullanımlar belirlenerek, otopark gereksinimleri ve karşılama düzeyleri detayına kadar içeren bir yapılaşma veri tabanı oluşturuldu. Bu veri tabanı Gayrettepe bütününde konut alanlarıyla sınırlı olmak üzere, eğitim çalışmasının verimliliği ölçüsünde yaklaşık % 80'ini kapsayacak boyutta gerçekleştirildi.



**Şekil 6:** KOM Analiz Sayfası. 1/1000 ölçekli KOM planına adreslenmiş fotoğraflar ve yapı alanı hesaplarını gösteren tablolar.

Önemli bir sonuç olarak hesaplanan mevcut emsallerin çoğunlukla, geçerli İmar Planı'nda verilen KAKS değerlerinin üstünde olduğu belirlendi. Yenileme koşullarında, genel olarak, piyasada geçerli kat karşılığı değerlerinin sağlıklı bir konut çevresine ulaşmaya olanak vermeyen aşırı yüksek yoğunluklara neden olabileceği, ancak uygun modellerin geliştirilmesi koşuluyla mevcut konut adedinin karşılanması, dolayısıyla konutların mahalle sakinleri yer değiştirmeksizin yenilenmesine olanak sağlanabileceği görüldü.

### 3.2. Mahallenin Gereksinimlerinin Belirlenmesi: Yeşil Alanlar, Yürüyüş ve Bisiklet Yolları

Gayrettepe sakinleri en önemli ihtiyaçlarının yeşil alan olduğu konusunda birleşmekte. Bir semt parkına sahip olmamanın eksikliği dile getirildi. Gayrettepeliler, yeşil alanın yanı sıra, özellikle yürüme yolu

ihtiyaçlarını vurguladılar. Semt sınırlarında yaya bölgeleri ihtiyacı bir yana, özellikle evcil hayvanların gezdirilmesine uygun yürüyüş parkurları ihtiyacının öne çıktığı görüldü. Yapılar dışında, parsellerdeki açık alanlarda ve site ortak kullanım alanlarında yapılan tespitlerde, parsel içi otopark sayısının genellikle ihtiyaç altında kaldığı, aktif olarak kullanılan açık alanların yetersiz olduğu saptandı. Çocuk oyun alanı, dinlenme alanı, açık spor alanı gibi ihtiyaçların çok sınırlı bir düzeyde karşılanabildiği, sokak ağaçlandırmasının yetersiz, yer yer parsellerde bulunan mevcut ağaçların vazgeçilmez olacağı görüldü.

Mahalle Afet Planı'nın önemli öğelerinden sürekli açık tutulacak yol olarak tanımlanan Ayazmadere Caddesi ve Gönenöğlü Sokak dışında tanımlanması gereken bisiklet yolu ağı için yol kenarı otoparklarından vazgeçilmesi gerekmektedir. Bu bisiklet parkurları için Gayrettepe bütünü çerçevesinde tanımlanan hedefler ışığında alt bölge özelinde detay çözümler geliştirildi. Kaybedilen yol kenar otoparklarının kentsel yenileme projeleri kapsamında ortaya çıkacak olan yer altı otoparkları ile dengelemeceği varsayıldı. Özellikle bisiklete uygun olmayan çok dik yolların bulunduğu Özkardeşler Sokak alt bölgesinde, bisiklet parkuru dışında elektrikli taşıtlar, triportör veya geleceğe dönük olarak funiküler sistem önerileri geliştirildi.

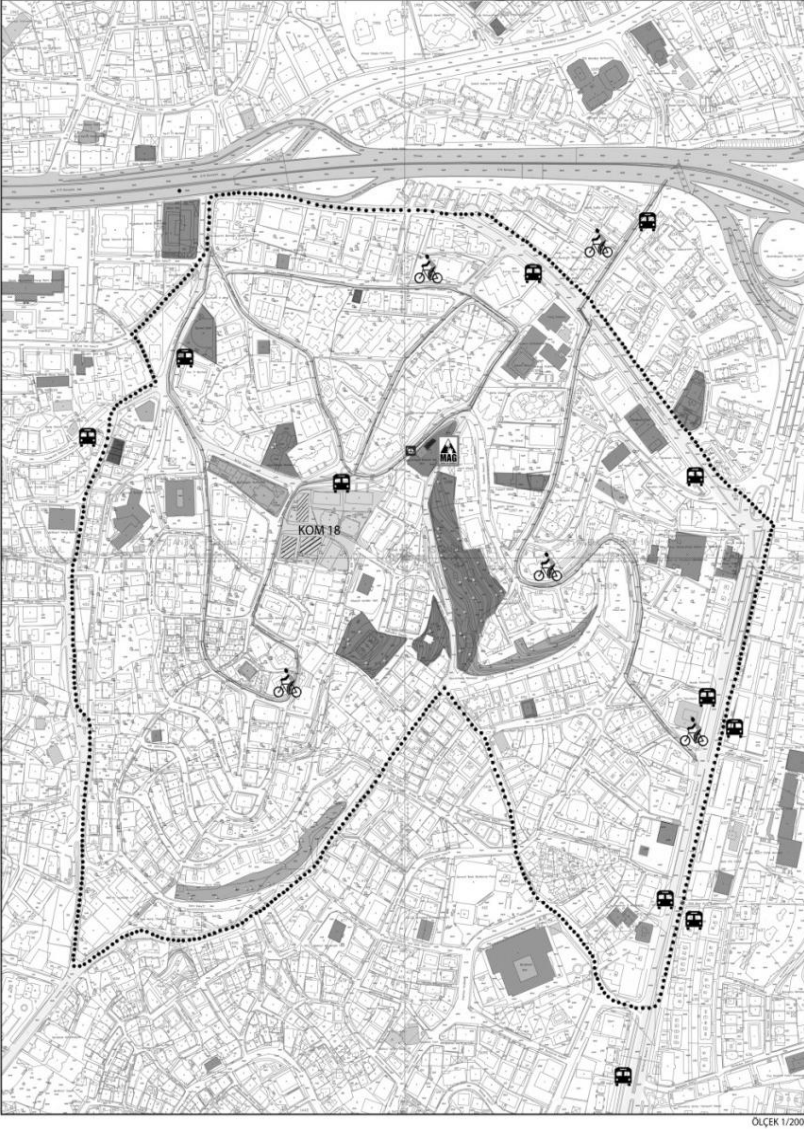
### **3.3. Alt Bölge Ölçeğinde Kentsel Tasarım Önerileri: Gençlik-Spor Odakları ve Afet Planlamasıyla İlişkilendirilmesi**

Mahallenin boyutları göz önüne alındığında gerek çocuk oyun alanlarını içeren parklar, gerekse de gençler için açık spor alanlarının tek merkezde bulunmasının yetersizliği açıktır. Şu anda birisi, içinde MAY merkezinin de bulunduğu çocuk oyun alanı olarak hizmet veren iki küçük park bulunuyor. Alt bölge ölçeğindeki kentsel tasarım çalışmalarının ana hedefi olarak, bu iki park dışında mahalle alt bölgeleri için odak oluşturabilecek işlevleri barındıracak açık alanlar araştırıldı. Bu alanların gençleri bir araya getirebilecek basketbol ve voleybol gibi açık spor alanları ve yanı sıra mevcut yeşil dokuyu değerlendirecek dinlenme alanları olarak kamuya kazandırılması için çözümler araştırıldı. Temel yaklaşım olarak bu açık alanlardaki yapı haklarını her alt bölgede tanımlanacak "proje alanı" ile birlikte değerlendirmek ilkesi benimsendi. Bu alanların

aynı zamanda afete hazırlık çalışmalarında ve afet durumunda mahalle gönüllülerinin toplanmasına olanak sağlayacak odaklar olacağı kabul edildi. Bu açık alanların altlarında, mevcut ağaç dokusunu korumak üzere en az %20 oranında toprak zeminli olarak bırakılması koşuluyla, yer altı otoparkı olarak kullanılabilmesi de kabul edildi. Özellikle farklı kotlarda giriş ve çıkış düzenlenebildiği durumlarda otopark iç dolaşımının kolaylaştığı çözümler araştırıldı. Spor alanlarının bu yapıların üstündeki teraslarda yer alacağı tasarımlar geliştirildi. Ayrıca 0,10 KAKS ile yer üstü kullanım alanına sahip, mevcut parkta bulunan MAY Merkezi gibi, 100 m<sup>2</sup>lik bir çok amaçlı salon ve servislerinden oluşan bir merkez de bu çalışmalara eklendi. Böylece afete hazırlık çalışmaları yanı sıra, mahalle ölçeğinde çeşitli toplantı ve sergilere ev sahipliği yapabilecek bir "Mahalle Kültür Merkezi" oluşturulmuş oldu. Bu merkezlerin ve spor alanlarının yapımcılığı ve işletmesini Gayrettepe Çevre ve Kültür Kooperatifinin üstlenebileceği varsayıldı.

Ortaya çıkan açık spor alanları ve dinlenme alanlarının afet sırasında da toplanma ve gerektiğinde çadır alanı olarak kullanılabilmesi düşünülerek acil yardım konteyneri için bu bölgenin uygun olacağı saptandı. Florance Nightingale Hastanesi karşısında yer alan mevcut park alanının da acil durumlarda hastane alanını genişletmek üzere "sahra hastanesi" kullanımı kazanabileceği varsayıldı. Böylece her alt bölge için bisiklet parkurunun temel hedefi belirlendi. Bu odakta bisiklet park alanları oluşturuldu. Her alt bölgede de kalan MSÜ Sinema TV Enstitüsü dâhil olmak üzere, bütün okullar da bisiklet parkuru ile ilişkilendirildi ve park alanları tanımlandı. Bu odaklar dışında da, site alanlarında veya büyük konut bloklarının özel mülkiyet alanlarında da uygun olarak bulunan açık spor ve dinlenme alanları, bu bisiklet sistemiyle ilişkilendirildi. Ayrıca her alt bölgede bir kreş bulunması da gözetildi. Mevcut çocuk yuvaları bulunmayan bölgelerde kreş alanları ayrıldı. Bisiklet parkurunun konut alanlarını ortalayarak dengeli bir dağılım oluşturması amaçlandı. Bütün bu odaklar, diğer yönde mahallenin merkez alanları ve toplu taşıma sistemleri hedeflenerek ilişkilendirildi.





Şekil 7: Gayrettepe bütününde bisiklet parkuru araştırmaları ve gerçekleştirilmesi hedeflenen açık alanlar (Proje: Aybüke Fazlıoğlu – Şeyma Şimşek)

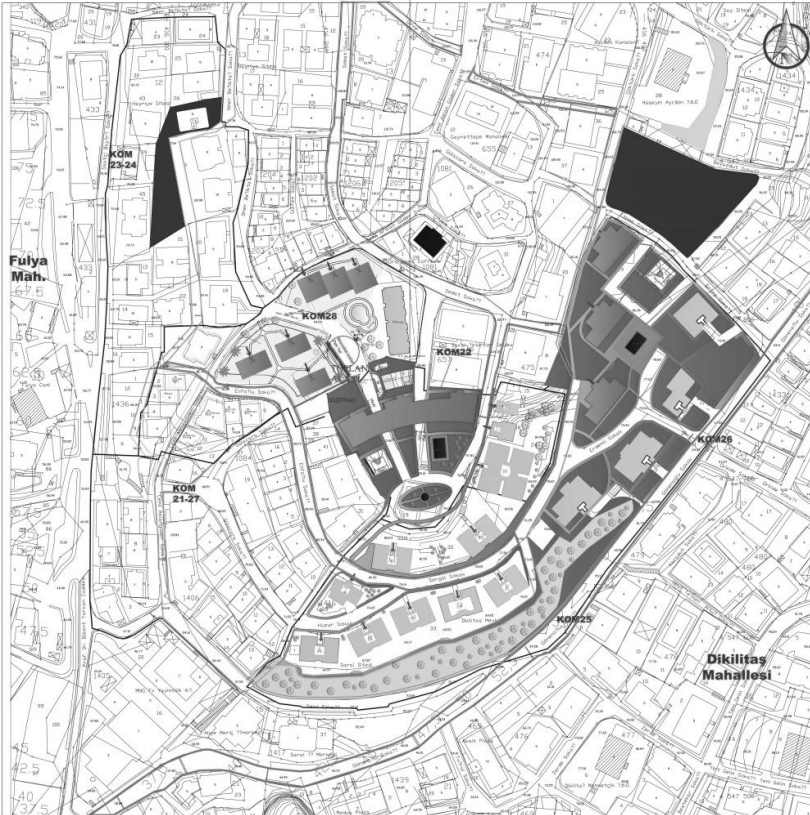
### **3.4. Kentsel Tasarım Kriterleri: Güneşe Yönlenme ve Peyzaj Değerleri**

Mahalle alt bölgelerinin daha detaylı olarak incelenmesine olanak veren kentsel tasarım çalışmaları aşamasında tasarım kriterleri de açıklık kazandı. Öncelikle mahalleyi oluşturan site ve apartman blokları arasında, bölgenin olduğu 1960'lar mimarlığının karakterini yansıtan "modern mimarlık mirası" örnekleri belirlendi. Özellikle güneşe karşı yönlenme ve açık alan dengesi ile dikkat çeken Gayret Sitesi gibi örnekler belgelenmiş oldu. Yol kenarı ve parsellerdeki ağaç ve bitki varlığı da olabildiğince belgelendi. Parsellerde bulunan çapı 5 m'den büyük ağaçlar belirlenerek, tasarımlar geliştirilirken koruma olanakları araştırıldı. Yol profilleri oluşturulurken, yol ağaçlandırmasının güçlendirilmesi hedeflendi. Açık otopark alanlarının gölge veren, araçlara kirletici etki yapmayan uygun ağaç türleriyle ağaçlandırılması benimsendi. Çapı 5 m'den küçük ağaçların uygun koşullarda taşınabilecekleri varsayıldı.

### **3.5. Alt Bölge Ölçeğinde Kentsel Tasarım Önerileri: Gençlik-Spor Odakları ve Afet Planlamasıyla İlişkilendirilmesi**

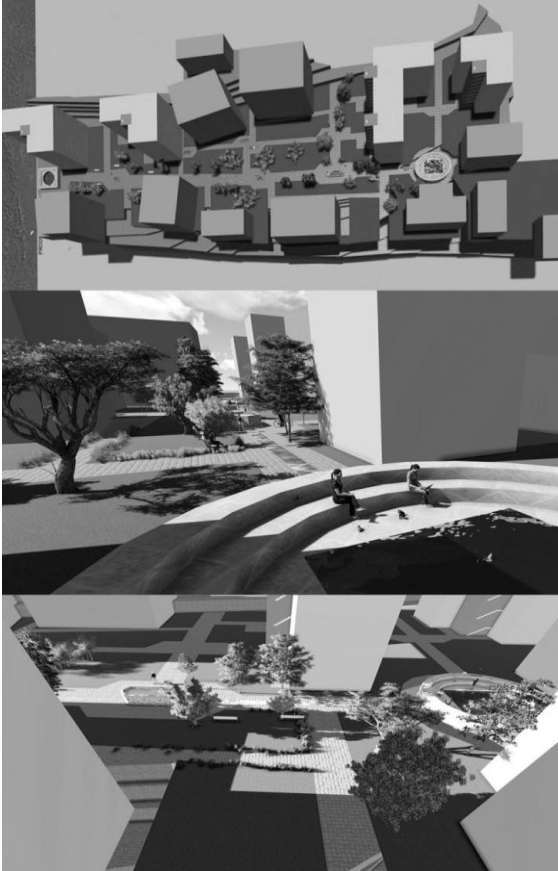
Mahallenin boyutları göz önüne alındığında gerek çocuk oyun alanlarını içeren parklar gerekse de gençler için açık spor alanlarının tek merkezde bulunmasının yetersizliği açıktır. Şu anda birisi, içinde MAY merkezinin de bulunduğu çocuk oyun alanı olarak hizmet veren iki küçük park bulunuyor. Alt bölge ölçeğindeki kentsel tasarım çalışmalarının ana hedefi olarak, bu iki park dışında mahalle alt bölgeleri için odak oluşturabilecek işlevleri barındıracak açık alanlar araştırıldı. Bu alanların gençleri bir araya getirebilecek basketbol ve voleybol gibi açık spor alanları ve yanı sıra mevcut yeşil dokuyu değerlendirecek dinlenme alanları olarak kamuya kazandırılması için çözümler araştırıldı. Temel yaklaşım olarak bu açık alanlardaki yapı haklarını her alt bölgede tanımlanacak "proje alanı" ile birlikte değerlendirmek ilkesi benimsendi. Bu alanların aynı zamanda afete hazırlık çalışmalarında ve afet durumunda mahalle gönüllülerinin toplanmasına olanak sağlayacak odaklar olacağı kabul edildi. Bu açık alanların altlarında, mevcut ağaç dokusunu korumak üzere en az %20 oranında toprak zeminli olarak bırakılması koşuluyla, yer altı otoparkı olarak kullanılabilmesi de kabul edildi. Özellikle farklı

kotlarda giriş ve çıkış düzenlenebildiği durumlarda otopark iç dolaşımının kolaylaştığı çözümler araştırıldı. Spor alanlarının bu yapıların üstündeki teraslarda yer alacağı tasarımlar geliştirildi. Ayrıca 0,10 KAKS ile yerüstü kullanım alanına sahip, mevcut parkta bulunan MAY Merkezi gibi, 100 m<sup>2</sup>'lik bir çok amaçlı salon ve servislerinden oluşan bir merkez de bu çalışmalara eklendi. Böylece afete hazırlık çalışmaları yanı sıra, mahalle ölçeğinde çeşitli toplantı ve sergilere ev sahipliği yapabilecek bir "Mahalle Kültür Merkezi" oluşturulmuş oldu. Bu merkezlerin ve spor alanlarının yapımılığı ve işletmesini Gayrettepe Çevre ve Kültür Kooperatifinin üstlenebileceği varsayıldı.



**Şekil 8:** Alt bölge planında farklı bağlamlarda ve topografya koşullarında güney ve güneydoğu ağırlıklı yönlendirilmiş blok düzenlemeleri (Proje: Ali Çavuş – Cihan Şakar – Engin Köçek)

Güneşe karşı yönelme, temel bir çevreci yaklaşım olarak, kütle düzenleri araştırmalarında öncelikli bir kriter olarak ele alındı. Özellikle yaşama mekânlarının kışın kolay ısınma ve yazın kolay serinletilmesi için, güney, güneydoğu veya uygunsuz koşullarda doğu yönüne bakması olanakları araştırıldı. Özellikle yaz koşullarındaki olumsuzlukları nedeniyle batı ve güneybatı yönelmelerinden kaçınıldı. Kentsel peyzajın geliştirilmesi için yaratıcı çözümler araştırıldı. Özellikle ağaçlandırma alanı olarak ayrılmış olan çok eğimli "çev"lerde, düşey dolaşımı kolaylaştıran çözümler ve teraslama olanakları araştırıldı. Bu alanların, basit teraslama ile yürüyüş ve daha çok evcil hayvan gezdirme parkurları olarak değerlendirebileceği, evcil hayvanlar için geçiçi barınma çözümlerinin de bu alanlarda araştırılabileceği saptandı.



**şekil 9:** Konut blokları arasındaki ortak alanların rekreasyon işlevlerine olanak veren yeşil alanlar olarak düzenlenmesi (Proje: Nebihe Demirkol - Kübra Akkuş)

### 3.6. Çevre ile İlişkilendirme: Toplu Taşınım ve Yürüme Mesafesindeki Kentsel Odaklar

Gayrettepe'nin şu anda inşaatı sürmekte olan iki önemli karışık kullanım odağının çok yakınında yürüme mesafesinde oluşunun, yakın gelecekte mahalleyi etkileyeceği saptandı. Çok yüksek yoğunluklu olarak gerçekleştirilmekte olan bu odaklardan Zorlu Center'ın Gayrettepe-Zincirlikuyu Metro İstasyonu ile yer altı bağlantısının sağlanmakta oluşunun bu bağlantıyı güçlendirdiği, ancak Gayrettepe merkezi ile yaya bağlantısı bulunsa da bisiklet bağlantısı için yaratıcı çözümler gerekeceği belirlendi. Özellikle Anadolu yakası bağlantısı açısından önem kazanan, yaya ile ilişkisi kurulmamış olan metrobüs sisteminin de bu bağlantıyla ilişkili olması gerektiği ortaya konulmuş oldu.



Şekil 10: Gayrettepe Mahallesi Yakın Uzak Çevre İlişkileri Analizi (görsel: MAY gönüllüleri Şehir Plancıları Sidal Çakır - Mikhail Aydemir)

Ali Sami Yen Stadı yıkılarak yerine yapılmakta olan Torun Center adı verilen yüksek yoğunluklu projenin de getirdiği yoğun ofis ve ticaret gibi gündüz kullanımları ile bölgeyi doğrudan etkileyeceği, bu yönden Gayret-

tepe'ye yaya dolaşımını ve toplu taşıma yükünü artıracakları belirlendi. Projedeki gibi yapılması hâlinde yıkılan Likör Fabrikası arazisinde oluşacak kültür işlevleri ve kentsel meydanın da bir çekim noktası oluşturacağına dikkat çekildi. Henüz bir Metro projesi gündeme gelmemiş olsa da Barbaros Bulvarı aksının toplu taşıma açısından vazgeçilmez önem ve ağırlıkta olduğu ve Gayrettepe'yi Beşiktaş merkezi ile doğrudan ilişkilendiren en yoğun trafik akışını sağlayacağı saptandı. Bunun yanı sıra, çok dik eğimler ile bağlantılı olsa da yine aşırı yoğun yapılaşmalara, merkez işlevleri odaklaşmasına sahne olan Fulya vadi tabanındaki gelişmelerin de ileride gelişecek toplu taşıma gereksinimleri yaratacağı belirlendi.

#### **4. Afet Planlamasının Sonucu Olarak Kentsel Dönüşüm**

##### **4.1. "KOM"larda Yeniden Yapılanma Önerileri**

Yeniden yapılandırma çözümleri araştırılırken, imar planı ve notlarındaki kamusal kullanımlar ve sosyal donatıların temel alınması, kamu adına kazanılmış alanlar kaybedilmeden, geliştirici öneriler getirilmesi temel ilke olarak benimsenmiştir. Yeniden yapılanma konulu atölye çalışmalarında, KOM'larda mahalle halkıyla bire bir görüşmelerden elde edilen bilgilere göre, yeniden yapılaşma talebi ve girişimi olduğu öğrenilen yapılara öncelik verilmiştir. KOM alanları bazında yapılan yenileme araştırmalarında, yapıların tek parsel bazında değil "yapı grupları" anlayışında yenilenmesi anlayışı ön plana çıkmıştır. Ada bazında planlamanın fazla bağlayıcı olduğu ve çoğu zaman ada değil, KOM'ların da daha çok örgütlendiği sokak bazındaki örgütlenmelerin daha gerçekçi olduğu temelinde, bazen "yarımada" olarak tanımlanabilecek anlayış, yeniden yapılanma arayışlarına temel oluşturmuştur. Bu çerçevede yenilenmesi söz konusu olan yapı gruplarının tanımlanmasında, yapıların yapısal (strüktürel) yetersizlikleri yanında, tasarım ve yapım kalitesi dolayısıyla yapıların ekonomik ömürleri de dikkate alınmıştır. Bu çalışmaların daha çok model oluşturmaya yönelik olduğu, uygulamada, yapı kat malikleri ve kullanıcıların taleplerinin belirleyici olacağı belirtilmelidir.

Gayrettepe MAY Projesi'nde çalışma alanı içerisinde yapılan hesaplara göre, alan içinde meydana gelen yapılaşma imar planı koşullarına hiçbir şekilde uymadığı görülmektedir. Emsal önerilen bölgelerde imar

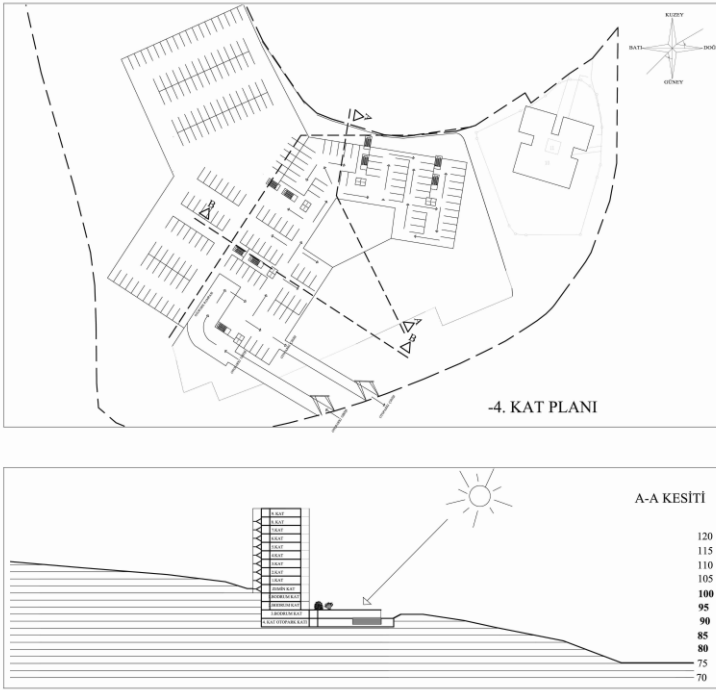
planı emsal haklarına hiçbir şekilde uyulmamış, blok nizam önerilen alanlardaki inşaat haklarına ise %10 u geçmeyen bir oranda uyum gösterilmiştir. Yeniden yapılaşmalarda finans modeli olarak kat karşılığı sistemi temel alınmıştır. Mevcut yapı emsallerinin yüksek olduğu koşullarda kat maliklerinin, yapım sürecinde yatırımcılar tarafından geçici barınma ihtiyaçları karşılanırken, mevcut daire sayısı değişmemek koşuluyla, daire yüzölçümlerinin yaklaşık % 20 küçülebilmesi varsayılmıştır. Yapımcı/yatırımcıların piyasada geçerli olan kat karşılığı yapım oranlarının olanaklı görünmediği durumlarda alternatif çözüm modelleri geliştirmek, araştırmaların eksenini oluşturmuştur. Daha sonra detaylı olarak gündeme gelecek olan "proje alanları"ndan ikincisinde, bu konut gelişme çözümü daha detaylı olarak çalışılmış oldu.

#### 4.2. Yer Altı Otoparkları Tasarımı ve İşletmesi

Yapı grupları bazındaki geliştirme projelerinde yer altı katlı otopark çözümleri önemli bir boyut olarak alınmıştır. Neredeyse bütün açık alanların açık otopark olarak kullanılmasına rağmen, yeterli otoparkın sağlanmadığı mahalle bütününde yer altı otoparklarının gerekliliği kaçınılmazdır. Bisiklet yollarının elde edilebilmesi için vazgeçilecek yol kenarı park alanlarının yerine de yer altı otoparkları konulması kaçınılmaz görünmektedir. Bisiklet ve toplu taşınım kullanımının otomobil ihtiyacını azaltacağı düşünülse de bunu en azından ilk aşamada zorlayıcı bir kural olarak getirmek pek olası gözükmemektedir. Burada en hassas noktanın mevcut büyük ağaçların korunması için bodrum kat alanından, çekme mesafesi veya bu kavrama başvurulmaksızın arsa oranında toprak bırakılacak alanların tanımlanmasıdır. İksa maliyetini etkilemeyen bu bodrum çekmelerinin derin kazılarda komşu binaların güvenliği açısından da olumlu etkileri olacağı kuşkusuzdur.

Farklı kotlardan giriş olanağı bulunan yer altı otopark çözümleri, yer altı dolaşımının en aza indirilmesi açısından oldukça olumludur. Yer altı otoparkların işletme ve yatırım açısından verimli olması için, düşey dolaşım rampalarının ekonomisi açısından "yapı grupları" bazındaki çözümlerin önemi açıktır. Bir oto için gerekli park ve yatay dolaşım alanı yaklaşık 20 m<sup>2</sup> olarak hesaplanırken, ada bazında örgütlenmiş yer altı otoparklarda düşey dolaşım dâhil otomobil başına düşen kapalı alan 22

m<sup>2</sup>'ye kadar düşebilirken, parsel bazındaki çözümlerde bunun en az iki katı olması gerektiği hesaplanmaktadır. Yarım katlı otopark düzenlemelerinin özellikle düşey dolaşım ve alan kullanımı açısından verimli olduğu saptanmıştır. Yer altı otoparklarının yeniden yapılaşmanın finansmanında da rolü olabileceği temel bir çözüm olarak görülmüştür. Mevcut emsalin yüksek olduğu durumlarda, özellikle yer altı otoparklarının gündüz kullanım olanağının yüksek olduğu bölgelerde, otoparkların mülkiyet ve işletmesinin yatırımcılarda kalması bir model olarak temel alınmıştır. Bu durumda yeniden yapılanma sonrası dairelerini alan kat maliklerinin otopark olanakları gece ve hafta sonu kullanımıyla sınırlı olabilecektir. İşletme masraflarına katılım koşuluyla gece kullanım hakkı temel bir ilke olarak alınmıştır.



**Şekil 11:** "KOM'larda Yeniden Yapılanma önerisinde yer altı otoparkı planlaması ve *terraarchitecture* ilkesinin kesite yansıması (Proje: Sevcan Sabancı – Eymen Dilara Sağlam)



### 4.3. *Terraarchitecture*: Zemin Altı Kotlarını Daha Verimli Kullanmak

Yer altı otoparklarıyla birlikte, genel olarak zemin altı kullanım olanakları yüksek yoğunluklu bölgelerde, yatırımcıların paylarının dengelenmesi için önemli bir açılım olarak gündeme gelmektedir. Normal koşullarda, çağdaş havalandırma ve iklimlendirme teknolojileri ile zemin altı mekânlar, otoparkların yanı sıra birçok kullanım için uygun olanaklar sağlayabilmektedirler. Örneğin marketler ve mağazalar gibi perakende ticaret ve depolama alanları, taşıt yaklaşımı sağlandığı sürece zemin altı kullanımına oldukça uygundur. Sinema, tiyatro ve benzeri kullanımlar da içe dönük yapılarıyla gün ışığına ihtiyaç duymazlar. Bu kez çok sayıda insanın bulunduğu bu alanların, acil durumlarda tahliye koşullarının sağlanması koşuluyla zemin altı kullanımına oldukça uygundurlar. Aslında yer altı mekânları yalıtım olanakları dolayısıyla, ısı kayıplarının en az olduğu, ısıtması ve gerektiğinde serinletmesi kolay mekânlar olarak da avantajlıdır. Sonuç olarak zemin altı ticaret alanları, yüksek yoğunluklu alanlarda yatırımcılar lehine dengenin sağlanması için oldukça yararlı görünmektedir. Önerilen projelerde çoğu kez yatırımcıların daha az daire ile birlikte, yapıların zemin altı kotlarındaki ticari kullanımları almaları önerilmiştir.

Yer altına doğal ışığın kazandırılmasıyla yer altında yaşanabilir mekânların kazanılması olarak tanımlayabileceğimiz *terraarchitecture* yer altında birçok farklı kullanıma olanak verebilecek bir yaklaşımdır. Doğru bir yönelme ile, güneyden gelen dik güneş ışınlarının oldukça derin kotlara ulaşması mümkündür. Güney yönelmesi, hem doğrudan güneşin yer altına ulaşması ile mekânlara hayatîyet kazandırırken hem de pasif ısınma avantajı da sağlamış olmaktadır. Böylece yer altı mimarlığı, kolay ısı kazancı ve düşük ısı kaybıyla oldukça enerji etkin bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır. Güneş ışınlarıyla alt kotlarda çeşitli bitkilerin yaşama olanakları da gelişmekte, yer altı peyzajı zenginleşmektedir. Ancak bu kotlarda ufuk olmadığı da unutulmalıdır. Yer altı mimarlığı temelde avlular çevresinde örgütlenmiş, yatayda kapalı ancak doğrudan güneş alan açık mekânlara sahip alanlardan oluşmaktadır. Atölye çalışmalarında bu yaklaşım yoğun olarak kullanılmış, günümüz ve geleceğin mahallelerinin ayrılmaz işlevleri olarak kuaförler, *spa* (su-sağlık) merkezleri, kapalı spor alanları (*fitness-gym*) amaçları için önerilmişlerdir. Bu

kullanımlar dışında, geçici ofisler, galeriler, sergileme mekânları, sağlık merkezleri gibi birçok amaç için yaratıcı çözümler geliştirmek mümkündür.

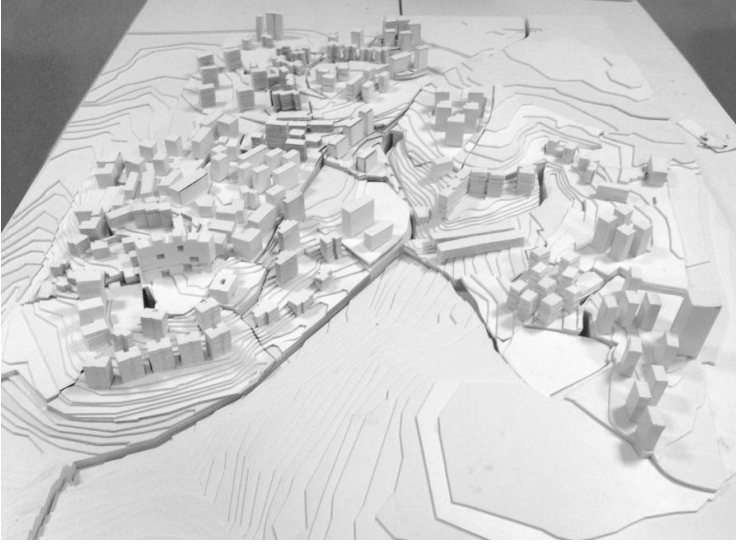
## 5. Sonuç

Bildirinin "öz" bölümünde sözü edilen imza kampanyası, öğrencilerimiz tarafından Gayrettepe Mahallesi'nin bütün KOM'larında (komşuluk birimlerinde) uygulanmaya çalışıldı. "Yeşil alanları çoğaltılmış; lisesine kavuşmuş; park, spor ve oyun alanları yaratılmış; bisiklet yollarıyla bezlenmiş; evcil hayvan gezdirme ve yaya yolları planlanmış; binaları güneşe, doğru yönlendirilmiş; afet güvenli bir Gayrettepe istiyorum." gibi hiçbir rant kaygısı taşımayan ve gözetmeyen temel plan ilkeleri idi bunlar. İster müteahhit aracılığıyla, ister kooperatiflerce veya şahsi gayretle gerçekleştirilebilecek yeniden yapılanmalar için olmazsa olmaz kararlardı. Ulaşılan Gayrettepeli hane halkı (yaklaşık %25) bu kararlara evet dedi. Sürmekte olan bu kampanya, öğrenci ve Gayrettepe mahallelilerinin kaynaşmasına yardımcı olmuştur. Projelerin jürileri Gayrettepe MAY merkezinde halka açık olarak yapılmaktadır. Bildiride açıklananlar 1999'dan bugüne sürdürülen mahalle çalışmasının bugünkü kesitteki verileridir.

Projenin temel ihtiyaç programında, mahalle ölçeğinde sürekli açık tutulacak yollar, metro istasyonları, lise, kapalı spor sahası ve yüzme havuzu; alt bölgelerde bisiklet parkurları, çocuk bahçeleri, rekreasyon alanları, evcil hayvan gezdirme ve barındırma, afet toplanma alanları, konteyner ve çadır alanları; KOM (500-1000 kişilik komşuluk) birimlerinde kreş, dinlenme ve açık spor alanları yer almaktadır. Sürekli açık tutulacak arterlerin toplanma yerleri ve konteyner noktalarının belirlenmesi afete hazırlık örnekleridir. Toplanma yerlerinin kaynağı parsel bazında mevcut ağaçların korunacağı %20 oranında bırakılacak altı toprak alanlardır. Bisiklet, afet durumunda çok yararlı bir araç; çökme hâlinde bisiklet yolları açık kalabilecek hatlardır.

Kentsel tasarım, dönüşüm ve afet planlaması bir bütündür. Afete güvenli yaşamın doğrudan ve dolaylı etmenlerinden biri de yeni yaşam birimlerinin güneşe yönlendirilmesi, güneş ışığını maksimize etmenin yanı sıra ısı enerjisi kayıplarını önlemesidir. Ayrıca yapı önlerinde güney yönünde bırakılan açık alanlar afet durumunda tahliye kolaylıkları yarata-

bilecektir. Yaşama alanları batıya baktırılmayarak, yerleşim planında güneye yönelik yaşama alan konumları hakkında tutarlı aynılık, yine afet durumunda arama kurtarma ve tahliye yarar sağlayabilecektir. *Terraarchitecture* sayesinde de aşırı yoğunluk ve yüksekliğin önüne geçebilecek bir öneri getirilmektedir. Zemin kotu altları sadece bir bodrum olarak değil, doğal hava ve kısmen güney ışığı alabilen aktivite mekânları olarak değerlendirilmiştir.



**Şekil 12:** Gayrettepe sakinlerinin incelemesine sunulan mahalle bütünü kentsel dönüşüm sonrası alacağı biçimi anlatan maket

Neticede yeni yasa ile sadece yapı kalitesi açısından değil, mimari standartlar ve ekonomik değer açısından da yapılar sorgulanıyor ve yenilenmesi gündeme getirilebiliyor. Bu yeni koşullarda bina grubu ya da ada bazındaki yenileme önerileri birçok otopark vb. sosyal donatı geliştirmeleri yanında, acil durum kullanımlarına da yeni boyutlar getirebilmekte. Böylece kapsamlı bir kentsel yenileme, kentsel çevrenin deprem sonrasında oldukça sorunlu olan toplanma ve geçici konaklama ihtiyaçlarına daha iyi katkıda bulunabilmesine olanak sağlayabiliyor, Mahalle Afet Planı'na önemli geri beslemeler sağlıyor.

Hâlen sürmekte olan çalışmamız, günümüzde kamu alanının müda-  
faası olarak değerlendirilmeye başlanan şehircilik ve kentsel tasarım  
çabalarının ancak mahalle tabanındaki bilinçlenme ve katılımı başarılı  
olabileceğini göstermekte.

### Kaynaklar

- Altın, A. T.(2000-1). Mahalle afet yönetimi. XXI, 1, 82.
- Altın, A. T.(2000-2). Kriz anlarında çoğalmak ya da komşuluğun yeniden keşfi.  
XXI, 2, 92-93.
- Ataöv, A.; Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yakla-  
şım. METU JFA, 2007/2 (24/2), Ankara.
- Balamir, M. (2011). Anayasada deprem ve afet sözcükleri yok!. *Cumhuriyet*,  
30.12.2011.
- Barutçu, H. (2009). MAY; Ahmet Turhan Altın. *Sorumluluklar ve paylaşımlar  
üzerine...* (ss. 81-95) içinde.
- Eraydın, A. (2006). *Değişen mekân – Mekânsal süreçlere ilişkin tartışma ve araştırma-  
lara toplu bakış 1923-2003*. Ankara: Dost.
- Harvey, D.W. (1978). Labour, capital and the class struggle around the built  
environment. in K. R.Cox (ed.) *Urbanization and conflict in market societies*.  
London: Methuen.
- Harvey, D.W. (1989). *The condition of postmodernity*. Oxford: Blackwell.
- Harvey D.W. (1993). From space to place and back again. in J. Bird et. Al (eds.)  
*Mapping the futures*. London: Routledge.
- Knox, P & Pinch, S. (2000). *Urban social geography*. Prentice Hall.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Oxford: Blackwell.
- Lefebvre, H. (1996). *Modern dünyada gündelik hayat*. İstanbul: Metis.
- ODTÜ - MATPUM, Şehir Bölge Planlama Bölümü. İstanbul’un Eylem Planlama-  
sı’na yönelik mekansal gelişme stratejileri araştırma ve model geliştirme ça-  
lışması; Bölüm I: giriş ve kavramsal açıklamalar: Kentsel dönüşüm olgusu-  
nun kuramsal çerçevesi sonuç raporu. Osmay ve Ataöv (haz.).
- Özgül, N. (2011). *İstanbul il alanının jeolojisi*. İBB Kent Jeolojisi Projesi.
- Zukin, S. (1991). *Landscapes of power: from Detroit to Disney World*. UCP, Berkeley.

# Siyasal Bir Söylem Olarak Depremın Kentsel Dönüşümü Meşrulaştırıcı İşlevi<sup>1</sup>

\*

Gündüz Aksu Kocatürk<sup>2</sup> - Mehmet Kendirci<sup>3</sup>

## Özet

1980'lerde uygulanan neoliberal politikalar, kapitalizmin 1970'lerde içine düştüğü birikim krizine bulmuş olduğu bir yanuttur. Bu yanıt, ekonomik, siyasal, sosyal ve kültürel alanlarda köklü değişimlere yol açmıştır. Kentsel mekân, salt fiziki bir mekân olmanın ötesinde ekonomik, siyasal, sosyal ve kültürel yapılarla diyalektik bir ilişki içinde olduğundan, 1980'lerdeki değişimden-dönüşümden payını almıştır. Sermayenin yeni birikim alanı olarak kentsel mekân, değişim değerinin ön planda olduğu, alınıp-satılan bir metaya dönüşmüştür.

Özellikle 1980'li yıllardan sonra yoğun bir biçimde gündeme gelen "kentsel dönüşüm", özünde değişimini-dönüşümünü hedeflediği topolojik mekânın salt değişimini-dönüşümünü hedeflemekte, tüm yapısal bileşenleriyle ekonomik, sosyal ve kültürel değişimi-dönüşümü amaçlamaktadır. Bu değişimler-dönüşümler, "yerinden etmeyi" çatı kavramı olarak karşımıza çıkartan geniş bir skala içinde kavramsallaştırılmaktadır. Türkiye'de "yerinden etme", günümüzdeki kentsel projeler dâhilinde takip edilebilmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm süreçleri içinde kentsel dönüşümü ve "yerinden etmeyi" meşrulaştıran birçok söylem kullanılmaktadır. Bu söylemler içinde en dikkat çeken, doğal afetlerle -ama özellikle deprem- yıkılma ihtimali yüksek olduğu iddia edilen mekânların ya da bölgelerin "yeniden inşasına" dair söylemlerdir.

Çizilmeye çalışılan sınırlar doğrultusunda bu çalışma, kentsel dönüşüm ile deprem arasındaki ilişkinin "yerinden etmeyle" olan bağlantılarını, dönüşümün aktörlerinin söylemlerinin analizi üzerinden, siyasal bir okumaya tabi tutmayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda deprem gibi somut bir gerçekliği kentsel dönüşüm aracına dönüştürüp, bu zemin üzerinden "yerinden etmeyi" meşrulaştırıcı bir söylemin nasıl inşa edildiğini imlemeyi amaçlamaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** kentsel dönüşüm, deprem, yerinden etme, söylem analizi, siyasa/siyasal.

---

<sup>1</sup> İlgili başlıklı benzer bir çalışma için "Birikim Dergisi"nin internet sitesindeki "Güncel" kısmında, Safiye Altıntaş'ın, "Kentsel Dönüşüm Sürecinde İktidarın Meşrulaştırıcı Söylemi: Depremın Hegemonik Şiddeti", adlı metnine bakmakta da fayda vardır. Zira ilgili çalışma, İstanbul'daki kentsel dönüşümü, bu çalışmada olduğu gibi genel bir perspektiften ve kapitalizmin tarihsel olarak içine düştüğü birikim kriz(ler)i kaynaklı değil ama İstanbul'da deprem kuşağında bulunan Fener-Balat örneği üzerinden, iktidar bloğu içindeki egemenlerin deprem söylemini kullanarak toplumsal rızayı bu doğrultuda da kentsel dönüşümü meşrulaştırmayı, Antonio Gramsci'nin hegemonya kavramını kullanarak tartışmıştır. İlgili metine ilişkin referans "Kaynakça"da belirtilmiştir.

<sup>2</sup> Gaziosmanpaşa Üniversitesi, İ.İ.B.F., Kamu Yönetimi Bölümü (gunduz.aksu@gop.edu.tr)

<sup>3</sup> Gaziosmanpaşa Üniversitesi, İ.İ.B.F., Kamu Yönetimi Bölümü (kendirci.mehmet@gop.edu.tr)

## Political Discourse of Earthquake as a Function of Legitimizing Urban Transformation

\*

Gündüz Aksu Kocatürk - Mehmet Kendirci

### Abstract

*The neoliberal policies that implemented in the 1980s is a response to capital accumulation crisis that capitalism had fallen in the 1970s. This response has led to fundamental changes in economic, political, social and cultural areas. Urban space, which is beyond being a purely physical space but is in a dialectical relationship with economic, political, social and cultural structures, has taken its share of the change in the 1980s conversions. Urban space as a new area of capital accumulation which remains in the forefront of exchange value has become a commodity that could be bought and be sold.*

*Especially after the 1980s, "urban transformation" comes to an intensely agenda not just to transform the topological space but, in essence, to transform with all of economic, social and cultural structural components that aims to transform. These transformations are conceptualized within a broad scale which offers "displacement" as a framework concept. "Displacement" can be followed within the urban transformation projects that happen nowadays in Turkey. In this context, there are many discourses being used to legitimize urban transformation and "displacement". The most remarkable of these discourses are "the reconstruction" of places or areas that alleged to be a high possibility destruction by natural disasters, especially earthquake.*

*Within certain limits, this study aims to subject a political reading that the relationship between "urban transformation" and earthquakes through the analysis of the discourse of the actors' of these transformations. In this direction, this study aims to mark that a concrete reality such as earthquake is transformed as an urban transformation tool and on these ground built as a legitimate discourse for "displacement".*

**Keywords:** urban transformation, earthquake, displacement, discourse analysis, policy/politic.

## 1. Giriş

Kapitalistleşmeye-sanayileşmeye çalışan ve bununla bağlantılı olarak piyasa mekanizmalarına eklenmeyi amaçlayan Türkiye’de hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Türkiye’de kentleşme, tarihsel görece büyük kentleri ile cumhuriyet döneminde büyüyen kentleri dönemselsel olarak yoğun ancak belli bir süreklilik içinde, göçlerle şekillenmektedir. Bu doğrultuda hem göçlerin nedenleri hem de göçlerin yarattığı sorunlar, öncülü ve ardılı artık karışmış bir biçimde, yatay -bölgeler içi- dikey -bölgeler arası- dengesizliğin göstergesi olarak okunabilir: Geniş anlamıyla ekonomik süreçlerin başat ilişkileri olan üretimin, tüketimin ve bölüşümün dengeli olarak dağıtıl(a)mamış olması, kırsal alan nüfusunun, ekonomik olarak geri kalmış bölgelerden ekonomik olarak gelişmiş bölgelere doğru göçünün temel nedenidir. Lakin Türkiye, kapitalistleşmenin-sanayileşmenin tamamlan(a)madığı bir ülke olması sebebiyle göçle gelen yoğun nüfus kentsel mekânda kendi sorunlarına kendi imkânları doğrultusunda cevap aramıştır. Bu sorunların başında da barınma ve istihdam ihtiyacı gelmektedir ki gecekondu ve marjinal sektör, göçle gelenlerin kente tutunma araçları olarak tam da bu tip ihtiyaçların karşılanmasına yönelik verilmiş cevaplardır.

Nasıl ki göçü yaratan koşullar başlı başına sorunların sebebi ama görece ve geçici olarak çözümü olsa bile bu döngü içinden çıkılmaz bir hâle dönüşmüştür<sup>4</sup>: Nitekim erken cumhuriyet dönemindeki iktisadi hedeflerin, iç ve dış etmenler kaynaklı tutturulamayışı, kentsel mekândaki dağıtım ve bölüşüm mekanizmaları üzerinde de doğrudan bir etki yaratmış; kentsel mekân, genel olarak cumhuriyete içkin olan siyasal düşünüşün pek de taraftar olmadığı<sup>5</sup> ve dönemselsel olarak değişen belli başlı -siyasal elitler dışı- aktörler tarafından “örgütlenmiştir”: 1950’lerden 1980’li yıllara kadar kentsel mekâna etki eden bu aktörler gecekondu sahipleri ve

<sup>4</sup> Bu noktada sorun göç veren bölgelerden göç alan bölgelere doğru tek yönlüymüşçesine bir imayı içerse bile erken cumhuriyet döneminde, kent planları radikal ölçüde bir göç riski gözetilerek şekillenmemiştir. Kaldı ki, diğer amaçları bir tarafa, Halkevleri/Halkodaları ve ama özellikle Köy Enstitüleri yereli yerelde kalkındırmak ve bu doğrultuda da yereli yerelde tutmak amaçlarıyla teşekkül edilmiştir.

<sup>5</sup> Ankara kent planından köylerin düzenlenmesine ve oradan da Köy-Kent Projesi’ne kadar oldukça geniş bir perspektiften takip edilebilir.

orta sınıf üyeleriyle, 1980'lerden sonra ise yeni sermaye sahipleri ve onların bağlaşıklarıdır.

1970'li yıllara kadar kapitalizmin kent algısı, emeğin yeniden üretiminin mekânı olması temelli inşa edilmiştir. Ancak dönem içinde Keynesyen ve ithal ikameci politikaların geçirdiği krizle birlikte yaşanan neoliberal dönüşüm, kapitalizmin kenti kavrayışında da dönüşüme yol açmıştır. Birikim krizi ile birlikte kent mekânı sermaye sahipleri tarafından rant sağlayıcı alanlar olarak görülmeye başlanmıştır. Yani artık kent, sermayenin yeniden üretiminin mekânıdır. Lefebvre'nin (1991, s. 334) de belirttiği gibi kapitalizm içine düştüğü krizden kent mekânını keşfederek çıkmıştır. Kentsel yapıyı çevre artık sermaye için yeni bir yatırım aracı hâline gelmiştir. Bu durum küreselleşmenin etkisiyle ama uygulanan devlet siyasaları ve devlet öncülüğünde gerçekleşmiştir. "Soylulaştırma", "kentsel yenileme", "kentsel dönüşüm" gibi kavramların Türkiye gündemine girmesi de aynı döneme denk gelmektedir. Kentsel dönüşüm/yenileme<sup>6</sup> gibi düzenlemelerin, bu düzenlemeleri gerçekleştirecek ana aktörler olan siyasal iktidar sahiplerinin ve onların bileşenlerinin söylemleri dolayısıyla, son günlerde deprem ile ilişkilendirildiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm/yenileme gibi kentsel müdahale biçimleri "kamu yararı" söylemi temelinde Türkiye'de ama özellikle, nüfus ve yapı stokunun yoğun olduğu, İstanbul'da uygulanmaktadır. Bu minvalde, küresel kent olarak uluslararası sistemde Türkiye'nin lokomotifi olan İstanbul'da uygulanan kentsel müdahale biçimlerinde -sıklıkla ifade edildiğinin aksine- kamu yararının pek de dikkate alınmadığı görülmektedir. Ancak bu dikkat dışılığın kentsel dönüşümü gerçekleştirecek siyasal karar alma mekanizmaları ve bileşenleri tarafından bilinçsizce kullanıldığı ya da gözden kaçan bir durum olmadığı da aşikârdır zira kamu/kamusal, filolojik ve etimolojik olarak sahip olduğu ikili anlamla bir yandan bir "bütünü/halkı" işaretlerken öte yandan o "bütünü/halkı" "tanımlayacak" ve "çerçeveleyecek" normları ve modern tınısıyla "siyasal iktidar" ve "onun karar alma mekanizmalarını" işaretlemektedir.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, soylulaştırma gibi kentsel müdahale biçimlerini kavramsal ve kuramsal olarak ayrıntılı bir şekilde edinebilmek için bkz. Şen (2005), Kurtuluş (2005a), Kurtuluş (2005b), Türkün ve Kurtuluş (2005).

<sup>7</sup> Siyaset Bilimi ve Siyasal Düşünceler Tarihi içinden kamu/kamusal ve kamusal alan savları ve karşı savlarıyla birlikte çok geniş bir perspektiften ele alınmakta ve tartışılmaktadır. Metnin oda-



Örneğin Sulukule'deki soylulaştırma uygulamasında olduğu üzere bölgede yaşayan halkın sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına uygun bir planlama anlayışı üretilmemiş, sosyal ve kültürel süreklilik koparılmış ve Romanlar sosyal dışlanmaya maruz kalmışlardır (Güzey, 2009, s. 73).

Soylulaştırma, kentsel dönüşüm, kentsel yenileme gibi uygulamalara karşı kimi zaman lokal<sup>8</sup> kimi zaman daha geniş<sup>9</sup> ölçekte toplumsal muhalefetin gelişmesi bu uygulamalara yeni bir meşruluk zemini arama ihtiyacını duyurmuştur. Hem topluma hem de uygulanan siyasalara bir ayna tutan kimi eylem ya da olaylar, -suç oranının fazlalığı, uyuşturucu, fuhuş gibi unsurların ilgili yaşam alanlarında var olduğu iddiaları-, ilgili bölgelerde gerçekleştirilmek istenen kentsel müdahale biçimlerini meşrulaştırmak için kamusal düzlemde ifade edilen söylemlerin bazılarıdır.<sup>10</sup> Ama kentsel dönüşümün, doğal bir durum olan ve doğrudan insan müdahalesi dışında ama insanı doğrudan etkileyen, deprem gibi doğal bir olayla -ama ne kadar afet olarak tanımlamak gerekir tartışılmalıdır zira depremin doğal bir afet olarak işaretlenmesinin ve bunun üzerinden bir söylem inşa edilmesinin bizatihi kendisi siyasal bir tavırdır çünkü gerçekte doğal bir olaydan, o doğal olayı değiştirecek/dönüştürecek kültürel form ya da formların inşası söz konusudur; oysa o doğal olayın değiştirilmesi/dönüştürülmesi şu an için en azından mümkün değildir. Es keza söylenecek şey açıktır, deprem bir sorun değildir ama depremi tanımlayan kültürel formlar birer sorundur- ilişkilendirilerek sunulması kamuoyu nezdinde kentsel mekâna müdahale biçimlerini siyasal zemin üzerinde meşru kılmaya yaramaktadır. Bir nevi "belli türde deprem(ler)" eğer ki ilk elde kentsel mekân üzerinde etki potansiyeli taşıyorsa, kentsel dönüşümün meşruluğunun inşası ya da pekiştirilmesi için iyi bir tez hâlini alır. Ancak deprem odaklı kentsel dönüşüm projeleri incelendi-

---

ğının dağılması amacıyla bu tartışmalara girilmeyecek ve kamu/kamusal ve kamusal alan yukarıdaki çizilmeye çalışılan genel çerçeve içinde ele alınacaktır. Bu ifadenin tanıladığı kavram(lar) ilişkin kullanım kaynaklı muğlaklık bakidir ancak dar anlamıyla siyasal iktidar geniş anlamıyla devlet teşekkülü tam da bu muğlaklık zemininde hareket ettiğinden, ilgili muğlaklığın kendisi verili kabuldür.

<sup>8</sup> Kentsel dönüşüme karşı geçekondur hareketlerine örnek olarak Gülsuyu/Gülensu Mahalleleri, Başbüyük Mahallesi, Armutlu Mahallesi gösterilebilir.

<sup>9</sup> Taksim Gezi Parkı'nda yapılması planlanan Topçu Kışlası sadece İstanbul değil ülke genelinde bir harekete sebep olmuştur.

<sup>10</sup> İlgili söylemlerin örnekleri için bkz. Yücel (03. 02. 2015).

ğinde -ki metnin ilerleyen bölümlerinde İstanbul özelinde bu projeler ana hatlarıyla incelenecektir- asıl meselenin ilk elde deprem olarak işaretlense de gerçekte deprem ve depreme dayanıklı yapıların inşası değil kentsel mekâna açıktan müdahalenin bir aracı olduğu, bu minvalde de siyasal iktidar(lar) ve onların bağlaşıkları olan sermayeye kaynak aktarımının -yeni ama yinelenen, yinlendiği içinde hiç de yeni olmayan görece eski- bir yolu olduğu görülmektedir.

Yukarıda çizilmeye çalışılan izlek dâhilinde çalışma, kentsel mekândaki değer değişimine yönelen ilginin belli başlı nedenlerini kavrayabilmek için öncelikle Türkiye’de yaşanan kentleşme sürecine ve bu süreç içindeki kentsel mekâna müdahale araçları ve örneklerine değinmektedir. Bu müdahale araçları ve örneklerinde de müdahaleyi meşrulaştırıcı söylemlerden “deprem söylemi” merkeze alınarak, bu sürecin İstanbul’da nasıl cereyan ettiğine örnekler üzerinden çözümleme yapılmaktadır.

## **2. Türkiye’de Kentleşme Sürecine Kısa Bir Bakış**

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası dünyada etkisini gösteren neoliberal siyasaların benimsenmesiyle birlikte kentsel mekân değişim değeri üzerinden değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu süreci daha net kavrayabilmek için öncelikle Türkiye’nin kentleşme deneyimine değinmek gerekmektedir ki bu bağlamda Türkiye’de bu deneyime damgasını vuran başat unsurlar göç ve gecekondulu/gecekondulaşmadır. Kentsel dönüşümün hem tarihsel olarak hem de bugün bile göç ve -zaman ve uzama bağlı olarak farklı biçimlerde ifade edilse bile- gecekondulu ekseninde gelişimini sürdürmesi bu olguları daha anlamlı kılmaktadır.

Göç, her topluma içkin özelliklerinden ve bu özelliklerin yarattığı/bu özelliklerden etkilenen farklı nedenler(in)den dolayı gerçekleşebilmektedir. Toprağa bağlı olarak yaşayan tarım toplumlarında göçün yaşanabilmesi için topraktan kopuşun olması gerekmektedir. Toplumsal değişimin göstergelerinden biri olan göç sürecinde nüfusun önemli bir bölümünün tarımdan ve topraktan koparak kentlerde yaşamaya başlaması sadece göç edenler için değil toplumun tümü için köklü bir yapısal değişim anlamına gelmektedir. Göç süreci yalnızca her türlü insan ilişkisinin yeniden düzenlenmesini ve değişmesini içermemekte, aynı zaman-

da kentsel alanların fiziksel çevresinin de yeniden düzenlenmesini ve değişmesini içermektedir (Erder, 2006, s. 15).

Geç kapitalistleşen ülkelerde 1950'li yıllardan itibaren hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. Gerçekte sanayileş(e)meden hızlı bir şekilde gerçekleşen bu süreç, kentlerde oldukça önemli sorunlara yol açmıştır. Plansız ve çarpık kentleşme, yoksulluk, kentlileşememe, gecekondu(laşma) bu sorunların başında gelmektedir. Geç kapitalistleşen ülkelerin hızlı kentleşme süreçlerinde özgün mekânsal farklılaşmalar olarak gecekondu yerleşimleri ortaya çıkmıştır (Türkün vd., 2005, s. 17). Gecekondu gibi oluşumlar hızlı bir değişim sonucu meydana gelen, ne eski yapıyla ne de yeni yapıyla ilişkili olan sadece değişen yapıyla bütünleşmeyi sağlayıcı tampon mekanizmalardır (Kıray, 1964, s. 5). Kente göç edenler kent tarafından özümsemeyip, sanayi ve hizmet sektörlerince de istihdamı sağlanamayınca öncelikle konut gereksinimlerini karşılamak için özel veya kamu arazileri üzerine imece usulü ve derme çatma barınaklar yapmışlardır.

1950-1980 döneminde yaşanan kentleşme süreci, özellikle 1960'lı yıllarda hız kazanan ve siyasal iktidar(lar)ca uygulanması hedeflenen, ithal ikameci sanayileşme siyasalarının sanayileşmeyi görece hızlandırmasıyla yeni bir ivme kazanmıştır. Tarım sektöründeki modernleşme ilgili sektörde ihtiyaç fazlası emeğin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Kırsal alanda geçimini sağlayamayan kesim, 1950'lerin başlarından itibaren ve 1960'larla 1970'lerde hızlanan bir biçimde kentlere yönelmişlerdir (Şengül, 2009, s. 122). Gecekondulaşma süreci de bu sürece paralel gerçekleşmiş, 1948'de büyük kentlerde 25-30 bin olan gecekondu sayısı 1950'li yıllarla birlikte hızlı bir artış göstermiştir (Keleş, 2012, s. 560). Gecekondu sayısı 1980'li yıllara kadar yüz bini bulmuştur; hatta dünyada gecekondu nüfusunun en fazla olduğu ülkeler sıralamasında Türkiye onuncu sırada yer almaktadır (Davis, 2010, s. 40).

1960'lı yıllarda ithal ikameci sanayileşme ile kendini gösteren gelişmecî devlet anlayışı ile devlet, kentsel alanlara yatırımını minimum düzeyde tutma politikaları izlemiştir. Kentsel alanları devlet müdahalesinden yoksun kılmakla kentleşme süreci, yerel toplulukların inisiyatifine bırakılmıştır (Şengül, 2009, s. 123). 1960'lı yıllardan itibaren uygulanan ithal ikameci birikim modeli sürecinde kentsel rantlar sanayi birikimine bir engel olarak görüldüğü için sermaye kentsel rant-

larla ilgilenmemiş, kaynaklar daha çok sanayi sektörüne aktarılmıştır. Bu dönemde kentsel gelişim daha çok küçük sermayenin ve gecekonducuların önderliğinde şekillenmiştir (Bozkulak, 2010, s. 1).

Kentin yeni sakinlerinin enformel yollarla kente tutunma çabaları hem devletin otoritesini sarsmış hem de yerleşik orta sınıfın yaşam biçimini tehdit etmiştir. Devletin bu kesime ve bulunduğu çözümlere karşı göstermiş olduğu ilk tepki, onları dışlama şeklinde tezahür etmiştir. Ama zamanla hem sorunun çözülemeyecek boyutlara ulaşmış olması hem sayısal anlamda siyasi çıkar sağlayacak şekilde fazla olmaları hem de iç pazara dayanan ithal ikameci sanayileşme çabaları için kendi kendini üreten bir kesim olması, devletin sorun yokmuş gibi davranmasına yol açmıştır (Şengül, 2009, s. 128). Gelişen patronaj ilişkilerle birlikte gecekondu sakinleri, kendi imkânlarıyla inşa edip geliştirdikleri konutlarına yönelik yasallaşma ve altyapı hizmetleri alma isteklerine karşılık bulabilmişlerdir.

1980 yılında alınan 24 Ocak Kararları, her alanda olduğu gibi kentlerde de önemli dönüşümlere kaynaklık etmiştir. Bu kararların temelinde ekonomik politikalar üzerinde kamu yararı kavramının etkisinin azaltılması, rant geliri önündeki ülke ve toplum çıkarlarını gözeten engellerin kaldırılması, ulusal değerlerin korunmasını öngören anayasal ilkelerin aşılması gibi unsurlar yatmaktadır (Ekinci, 1998, s. 195). 24 Ocak Kararları'nın eşliğinde neoliberal yeniden yapılanma kent ve bölge anlamında yerel düzeydeki sermaye ile uluslararası sermaye arasında yeni kapitalist ilişkilere yol açmıştır. Bu dönemde sermayeye yeni kaynak aktarımının yolu ise kentsel yapıyı çevreden ve emeğin yeniden üretim alanlarından geçmektedir. 1980'li yıllardan önce küçük yatırımcının etki alanında olan kent mekânı artık yüksek rant getirisi sebebiyle büyük sermayenin ve devletin ilgisini çekmeye başlamıştır. Bu süreci, kentin bazı bölgelerinde yer alan gecekondu bölgelerinin af yasası ile özel sektör için rant kaynağına dönüştürmesi takip etmiştir. 1970'li yıllarda kullanım değeri ön planda olan gecekondu alanları, 1980'li yıllarda yaşanan yapısal dönüşümün etkisiyle değişim değeri ön plana çıkan alanlar hâline gelmiştir.

Theodore, Peck ve Brenner (2012, s. 33), bu dönemi "neoliberalizmin kentleşmesi" diye adlandırmaktadır. Bu süreçte kentlerin yaşayan kurumsal bir rejim olarak neoliberalizmin yeniden üretiminde kuluçka makineleri ve doğurgan düğüm noktaları olduklarına dair ifadeleri,

kentlerin metalaşarak içine girdiği değişim ve dönüşümü anlatması bakımından iyi bir tespittir. Kentsel alanların kullanım biçiminin değişmesi ve altyapı yatırımlarının yapılması kent toprağının rantını arttırıcı bir etki yapmaktadır. Bu yüzden kentin her alanına meta değeri kazandıracak politikalar yaygınlaşmaktadır. Çok hızlı bir şekilde büyüyen kentlerde altyapı kapasitesinin yetersiz oluşu kent toprağının gelişimini zorlaştırdığından toprak fiyatlarında bir artış yaşanmaktadır. Bu nedenle eskiden kent çeperinde yer alan gecekondu bölgeleri kentin gelişimi ile birlikte artık kentin merkezi hâline gelmekte ve coğrafi olarak da avantajlı duruma geçmektedir (Bozkulak, 2010, s. 2).

1980'li yılların ikinci yarısından sonra özellikle gecekondu bölgeleri kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle İstanbul gibi metropoliten alanlarda bazı gecekondu bölgeleri buldukları yere bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamaları ile yapılı çevre olarak kalıcı bir dönüşüm sürecine girerken, bazı gecekondu bölgeleri orta sınıfların konut talebine yönelik düşük maliyetli apartmanlaşma ile büyümekte, bazı gecekondu bölgeleri ise buldukları yere bağlı olarak varoşlaşma sürecine girmektedirler (Türkün vd., 2005:, s. 19). TOKİ ve belediyelere verilen olağanüstü yetkilerle uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projeleri özellikle gecekondu mahallelerini dönüştürmeyi öngörmüş, bu bölgeler kent yönetimi ve sermaye tarafından anlamlı yatırım alanları olarak değerlendirilmiştir (Poyraz ve Aslan, 2011, s. 11). Kentsel mekânda sermaye lehine gerçekleştirilen bu değişim ve dönüşümler özellikle kent içindeki işlevini yitirmiş ve köhneleşmiş bölgeleri, kârlı olmayan kullanımları ve yoksulların kullandığı alanları hedef almıştır (Yalçın ve Çavuşoğlu, 2011, s. 129).

Küresel sermayenin kentleri yeniden biçimlendirmeye çalıştığı bu dönemde kent için gecekondu alanları bir "ur", gecekondualarda yaşayan bireyler ise "toplumsal bir tehdit"<sup>11</sup> unsuru olarak ele alınmaya ve bu yönde toplumsal bir kabul yaratılmaya çalışılmıştır (Aslan, 2007, s. 1).

<sup>11</sup> Bkz. Baysal (06. 11. 2011). Farklı ancak "özünde" benzer bir ifade Erdoğan Bayraktar tarafından 2007 yılında dile getirilmektedir: "[Kentsel Dönüşüm kastedilerek] Bugün Türkiye'nin içinde bulunduğu en önemli 2-3 sorundan biridir. Ama Türkiye gecekondu problemini çözmeden kalmadan bahsedemez. Terörün, uyuşturucunun, devlete çarpık bakmanın, psikolojik olumsuzlukların, eğitimsizliğin ve sağlık problemlerinin temelini gecekondu bölgeleri, çarpık alanlar olduğu bilinmektedir." (Ataselim ve Erdoğan, 13. 11. 2007).

Değişim değeri ile ön plana çıkmaya başlayan gecekondular 1950'li yıllarda göç ve yoksullukla ilişkilendirilirken 1980'li yıllardan itibaren rantçı, gaspçı, varoş gibi söylemlerle anılır olmuştur. Olumsuz değer yargılarını barındıran bu ifadeler özel sektörün kent çeperlerindeki gecekondular bölgelerini dönüştürmelerini sağlayacak, bu bölgeleri ortadan kaldıracak bir yol olarak görülmüştür. Böylelikle uzun yıllar kapitalistleşme süreci dışında bırakılan gecekondular bölgeleri artık sistemin içerisine çekilebilecektir <sup>12</sup> (Erman, 2004, s. 13).

Kentsel dönüşümde devletin kullandığı dil genellikle deprem, suç-fuğuş-uyuşturucu-terör yuvası, görüntü kirliliği üzerine kuruludur.<sup>13</sup> Kuruldukları ilk dönemlerde sistemin ihtiyaç ve beklentileri doğrultusunda gerçekleştiği için tepkiyle karşılaşmamış ve yasallaştırılarak sisteme dâhil edilmiş (Poyraz, 2011, s. 100) olan gecekondular bölgeleri, özellikle 2000'li yıllardan itibaren medyanın da yoğun desteğiyle kamuoyu nezdinde istenmeyen unsurlar olarak yansıtılmaya çalışılmıştır. Bu dönem, toplumsal ayrışmanın fiziki kentsel mekânda da keskinleştiği ve derinleştiği bir dönemdir. Erman'a (2004, s. 13) göre tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de zengin ile yoksul arasındaki uçurum artmış, toplumun avantajlı kesimi korunaklı, dışa kapalı, ileri teknoloji ve özel güvenliklerle, özel hastaneler ve özel okullarla "ötekileri" dışlayarak yoksullarla ilişkilerini en aza indirmiştir. Varsıl ile yoksulun kutuplaşmasına iyi

<sup>12</sup> Yoksulluk mekânlarındaki dönüşümlerin sermayeye kaynak aktarımının bir yolu olarak seçildiği bu dönemde, dönüşümleri toplum nezdinde meşrulaştırmak için bu mekânlar özellikle medya desteği ile birer suç deposu olarak tanıtılmıştır. Örneğin *Aksiyon* dergisinde yayımlanan bir yazıda şu ifadeler kullanılmıştır: "... Özellikle büyük şehirleri bir virüs gibi kuşatan varoşlar, hiçbir ahlaki ve insani değeri tanımayan insanların yetişmesinde önemli bir rol üstleniyor (Doğan, 14.03.2005)." Bu alıntıda görüldüğü gibi varoş diye nitelendirilen yerlerde suç oranının fazla olması, varoşların ahlaki ve insani değer tanımayan insanları yetiştirdiği ile ilişkilendirilmektedir. Varoşların oluşum süreçlerini, üretim ilişkilerindeki eşitsiz dağılımı yok sayan bu yazı, bu alanlardaki suçların kaynağını irdelemekten çok, bu alanları suçun kaynağı olarak nitelemekte ve bu durumu toplum nezdinde kabul ettirmeye çalışmaktadır.

<sup>13</sup> Yukarıdaki alıntıyı tekrar etme pahasına da olsa yeniden paylaşmakta fayda vardır zira alıntının tümü bu ilişkiyi gözler önüne seren bir içeriği barındırmaktadır: "[Kentsel Dönüşüm kastedilerek] Bugün Türkiye'nin içinde bulunduğu en önemli 2-3 sorundan biridir. Ama Türkiye gecekondular problemini çözmeden kalkınmadan bahsedemez. Terörün, uyuşturucunun, devlete çarpık bakmanın, psikolojik olumsuzlukların, eğitimsizliğin ve sağlık problemlerinin temelini gecekondular bölgeleri, çarpık alanlar olduğu bilinmektedir. *Türkiye kaçak yapılaşmadan, depreme dayanıksız yapılardan mutlaka kurtulmalıdır.*" (Ataselim ve Erdoğan, 13. 11. 2007). Vurgular bir üstteki aynı alıntıya ek olarak işaretlenme amacıyla kullanılmıştır ve bize aittir.

bir örnek teşkil etmesi ve medyanın da bu noktada tutumunu belirtmesi adına Kürşad Oğuz'un *Aktüel*'de yayımladığı "Yok Öyle Beyaz Türkiye!" isimli yazısında şu ifadeler kullanılmıştır:

"Mekânları, konuşma tarzları, söylemleri farklı ama, artık her yerde "siyah Türkler" var. "Light" pop starların oturduğu koltuklar şimdi onların. Adları İbrahim, Mahsun, Hakan, Mükremin... İmajları "delikanlı doğmak, harbi olmak". Dizileri reyting patlatıyor, kasetleri yok satıyor, konserlerinde hep izdiham var. Önce kentleri, sonra kültürü, şimdi de Türkiye'yi ele geçirdiler. Doğu ile batı arasında sıkışmış "Beyaz Türkler" de kalelerine çekildi (Oğuz'dan aktaran Yumul, 2000, s. 37)."

### 3. İstanbul'da Deprem "Söylemi" Odaklı Kentsel Dönüşüm

İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentler, toplumsal ve mekânsal anlamda göçle şekillenen ve karakteristik özelliklerini göçle kazanan kentlerin başında gelmektedir. Ancak İstanbul'un Türkiye için önemi yadsınamaz bir gerçektir. Başkent Ankara olmasına rağmen İstanbul, Türkiye'nin ekonomik işlevlerinin yoğunlaştığı bir merkez olduğundan, Türkiye'deki gelişimin lokomotifleri olarak değerlendirilmektedir. "*İstanbul'un taşı toprağı altındır*" gibi kırdan kente göçü teşvik eden anonimleşmiş sloganların varlığı Türkiye'de göç denildiğinde İstanbul'un ne denli önemli olduğunu işaretlemektedir. Ama göç ile şekillenen kentleşmenin, sanayileşme ile koşut olmaması kentte birtakım sorunlara yol açmıştır: Gecekondu(laşma), plansız ve sağlıklı kentleşme, işsizlik, marjinal sektörün yaygınlaşması vb. 1950'li yıllardan itibaren toplumsal ve mekânsal yapısı bakımından değişen ve dönüşen İstanbul'da bu yapıların değişimine yol açan aktörler dönemler itibarıyla değişiklik göstermiştir. Tekrarlamak pahasına da olsa, 1950'li yıllardan 1980'li yıllara kadar yerel inisiyatifler (gecekonduya yaşayanlar ve orta sınıf) tarafından şekillenen kent, 1980'lerden itibaren ulusal-uluslararası sermayenin öncüllüğünde şekillenmeye başlamıştır. Siyasal karar alma mekanizmalarının doğrudan ya da dolaylı olarak nitelenebilecek bu müdahalelerinin yanı sıra doğal afetlerin de kentsel mekân üzerinde etkileri söz konusu olmuştur.

Kentleşme politikaları dâhilinde İstanbul'un karşılaştığı son dönemdeki en önemli olay 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan depremdir ve bu

deprem İstanbul'un geleceğini önemli ölçüde etkilemiştir.<sup>14</sup> Türkiye'de var olan "deprem" gerçeği ve yaşanan depremlerin kanıtlandığı yapı stokunun yetersizliği, bu yönde yasal mevzuata ihtiyaç duyulmasına yol açmış, bu gerekçelerle de 16.05.2012 tarihinde Afet Riski Altında Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Meclis Genel Kurulundan geçerek yasalaşmıştır. İlgili kanunun birinci maddesinde kanunun amacı şöyle belirtilmektedir:

"...afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."

Bu yasa kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarına başlayan İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), İstanbul'da gerçekleştirilen ve gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinin üç ayrı odağı bulunduğunu ifade etmektedir. Bunlardan ilki deprem odaklı kentsel dönüşüm, ikincisi stratejik odaklı kentsel dönüşüm ve sonuncusu da tarih alanlardaki kentsel dönüşümdür ("Kentsel Dönüşüm Çalışmaları", 2013: 12). İstanbul'da riskli alanlar olarak belirlenen bölgeler Eminönü, Fatih, Beyoğlu, Zeytinburnu, Bakırköy, Bahçelievler, Avcılar, Bayrampaşa, Küçükçekmece ve Adalar'dır. Bu bağlamda kentin çeşitli bölgelerinde depreme dayanıksız ve aynı zamanda kaçak olan 16.045 konut ve 3.277 iş yerinin yıkımı gerçekleştirilmiştir ("Kentsel Dönüşüm Çalışmaları", 2013: 7-8). "Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projelerinin Tanıtım Sergisi"nin açılışında konuşan İBB Belediye Başkanı Kadir Topbaş 1.194.643 binanın çoğunun imara aykırı ve kaçak yapılardan oluştuğunu belirtip sözlerini şöyle sürdürmüştür:

"Şehrimizdeki yapıların yüzde 57'si yasal ve teknik prosedürleri yerine getirilmemiş ruhsatsız yapılar. Kartal'da, Maltepe'de, Zeytinburnu'nda, Küçükçekmece'de, Fatih'te başlattığımız kentsel dönüşüm projelerimizle bu yılların ihmali, birikmiş sorunlarını çözmeye çalışıyoruz. En riskli binalar Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde bulunuyor. Orada geliştirdiğimiz kentsel dönüşüm modelinden vatandaşlarımız son derece

<sup>14</sup> İstanbul'da yapı stokunun yetersizliğini gösteren 17 Ağustos Depremi'nin yanı sıra 23.10.2011 tarihli Van Depremi de İstanbul'un toplumsal ve mekânsal olarak dönüşümünü tetiklemiş, "deprem söylemini" İstanbul'un toplumsal ve mekânsal olarak dönüşümünü vurgulamak amacıyla tekrardan dolaşıma sokmuştur. Bkz. Sarin, (30. 11. 2011).





Üsküdar gibi yerlerde ise deprem riskinden ziyade rant sebebiyle dönüşümde öncelik verilmiştir (Can, 17.08.2014).

Bu kanundan önce 1999 depreminin ardından İBB 2001 yılında Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı'na (JICA) riskli alanları belirten bir harita hazırlatmıştır. Bu haritada Beylikdüzü, Büyükçekmece, Avcılar, Küçükçekmece gibi ilçeler riskli alanlar arasında yer almıştır. Buna karşın deprem odaklı kentsel dönüşüm projelerinin büyük çoğunluğu bu alanlarda gerçekleştirilmemektedir. Deprem nedeniyle kentsel dönüşümün yapıldığı söylenen Gaziosmanpaşa, Sarıyer, Beyoğlu semtleri ise JICA'nın hazırladığı raporda zemini sağlam yerler arasında gösterilmektedir. Bugüne kadar riskli alan ilan edilen üç büyük alanla (Ankara Namık Kemal Mahallesi, Güngören'e bağlı Tozkoparan ve Sarıyer'e bağlı Derbent) ilgili karar Danıştay tarafından Bakanlığın bu alanları riskli alan ilan ederken gerekli bilimsel ve teknik araştırma yapmaması nedeniyle iptal edilmiştir. Gaziosmanpaşa'ya bağlı Bağlarbaşı, Yenidoğan, Sarıgöl ve Sultangazi'ye bağlı Cumhuriyet Mahallesi'nin riskli alan ilanına karşı açılan davalar ise sürmektedir (Özgül, 08.06.2014).

Deprem odaklı kentsel dönüşümün yalnızca var olan konut ve iş yeri stokuna yönelik olması da eleştirilen bir başka konudur. Depremin zarar verme olasılığı yüksek olan kentteki diğer unsurlara yönelik gerekli dönüşümün göz ardı edildiği görülmektedir. Bazı yol, viyadük ve köprülerde yapılan güçlendirme çalışmalarının dışında kentin barajlarında, doğalgaz, kanalizasyon, atık su, içme suyu şebekesinin depreme karşı güvenli hâle getirilmediği görülmektedir. İTÜ Maden Fakültesi Jeoloji Bölümü Öğretim Üyesi Prof. Dr. Naci Görür bu durumu şöyle ifade etmektedir:

“Sadece bunlar mı devletin yapması gerekenler” diye soran Görür şöyle devam etti: “Evlerimiz ne ölçüde deprem güvenli? Çok toptancı bir yaklaşım var. Kentsel dönüşümü sürükleyen motor güç müteahhitler oluyor. Kentsel dönüşüm yapılan yerler birinci derecede riskli mi belli değil? Bazı yerlerde sözgelimi Bağdat Caddesi'ndeki dönüşüm hızla yürüyor. Bağdat Caddesi'ne gelene kadar depremde zafiyet gösteren birçok semt var, orada kentsel dönüşümün adı yok. Bu kadar yılda İstanbul'daki 1 milyon 600 bin binanın envanteri bile çıkarılamadı? Hangi bina yıkılır, hangi bina ayakta kalır bilinmiyor (Güvemli, 16.08.2014).”<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Ancak tam bu alıntı üzerine şunu eklemek gerekir: 17 Ağustos 1999 depreminden can ve mal kaybı bakımından en fazla etkilenen il olan Kocaeli de kentsel dönüşüm kapsamına alınmıştır.

Deprem riskine yönelik hazırlanan kanuna karşın deprem riski yüksek olan bölgelerde yapılan kimi icraatlar kentsel mekândaki tasarrufların sermayeye kaynak aktarımının bir yolu olduğunu gözler önüne sermektedir. Bunun en güzel örneklerinden biri İstanbul'un Maltepe ilçesinde denizin doldurulması (Maltepe İDO İskelesinden başlayıp Küçük-yalı Balıkçı Barınağı'na kadar yaklaşık 3.5 km., denize doğru ise 400 metre) suretiyle yapılan ve Avrupa'nın en büyük etkinlik alanı olarak sunulan yaşam, spor ve eğlence merkezidir (Köymen, 30.06.2012). İBB'nin açmış olduğu ihale neticesinde AKM Yapı ve Cengiz İnşaat'ın yüklendiği bu projede denizi doldurma görevi İBB iştirakçisi olan İSTAÇ A.Ş.'ye verilmiştir. Doldurulacak alanın ön cephesinin kayaların üst üste konulması suretiyle gizlenmesi birtakım şüphelerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bunun üzerine İBB Başkanı Kadir Topbaş'ın cevaplaması için İBB Meclisine soru önergesi veren CHP'li meclis üyesi Tuncer Özyavuz bu şüpheyi şöyle ifade etmiştir:

"Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları taşıma ve kabul belgesi evraklarından da anlaşılacağı gibi Maltepe sahilinde yapılan Anroşman [dolgu] inşaat alanı hafriyat döküm alanı olarak İSTAÇ A.Ş. tarafından işletilmeye başlamıştır. İBB'nin iştirakçisi olan bu firma daha öncede Pendik Yenişehir Mahallesi'nde ve birçok yerde böyle bir iş almış ve döküm alanına dökülmemesi gereken atık ve hafriyat dökmüştü ("Suç görülmesin diye...", 07.10.2012)."

Projenin gerekçesi olarak gösterilen, nüfus ve yapılaşma yoğunluğu nedeniyle İstanbul'un kamusal alanlarının sınırlı olduğu iddiasıdır. Bölgesel ölçekli gereksinimlere yanıt vermesinin hedeflendiği bu projede bölge halkının görüşünün alınmaması tepeden inmeci politikaların bir diğer örneğidir. Aynı zamanda bu dolgu alanı bir yandan kamusal alanların sınırlılığına vurgu yapıp meydan ve miting alanı olarak da sunu-

---

Özmen'in (2000) aktardığı üzere, ölü sayısı 9.476, yaralı sayısı ise 19.447 ile Kocaeli, 17 Ağustos depreminden etkilenen iller arasından en fazla kaybı vermiştir. Aynı zamanda ağır hasarlı ev ve iş yeri sayısı 22.346, orta hasarlı ev ve iş yeri sayısı 24.288, hafif hasarlı ev ve iş yeri sayısı 25. 679 ile Kocaeli, mal kaybı nedeniyle depremden etkilenen iller arasında yine birinci sırada yer almaktadır. Kentsel dönüşüm uygulanması beklenen Kocaeli'nde bu uygulama hâlâ belirsizliğini korumaktadır. Kocaeli'nde Fuar alanı, Derince'de iki bölge, Yenimahalle ve Gebze'de gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm özellikle boş olan alanları kapsamaktadır. Bu durum da elbette ki ekonomiyi inşaat aracılığıyla geliştirme amacını pekiştirmektedir.

lurken diğer yandan Taksim Meydanı'nın meydan ve miting alanı olma özelliğini yitirecek projeler gerçekleştirilmektedir (Köymen, 30.06.2012).

Sadece kimi bölgelerde konut ve iş yerlerinin yıkılması suretiyle İstanbul'un depreme hazırlıklı olacağı düşüncesi pek sağlıklı değildir. Deprem gibi afetlere hazırlık kapsayıcı siyaları barındıran ve siyasal mekanizmaları da içerecek bütüncül bir yaklaşımı gerektirmektedir. *"Deprem değil bina öldürür!"* sözü elbette doğru bir ifadedir. Ancak deprem öncesinde, sırasında ve sonrasında alınacak tedbirler de bir o kadar önemlidir. Deprem sonrasında toplanma alanları olarak belirlenen bölgelerin İstanbul'da bir bir yapılaştığı, yapılaş(a)mayanların ise imara açıldığı ya da açılmaya çalışıldığı -kimi zaman rezidanslar, kimi zaman hastaneler, kimi zaman otoparklar vb. için- görülmektedir. Marmara depreminin ardından İstanbul'da 470 geçici iskân alanı belirlenmiştir. 562 cadde ise 1.Derece Acil Ulaşım Yolu yapılmıştır. Ancak, aradan geçen 15 yılda geçici iskân alanlarının yarıya yakını imara açılırken, olası bir depremde ulaşım yolu olarak planlanan pek çok güzergâh da otopark olmuştur (*"Deprem Toplanma Alanları..."*, 18.08.2014). Acil Eylem Planı başlığında boş alan olarak tutulacağı bilgisi verilen ama daha sonra yapılaşmaya açılan alanlar, İBB'nin Meclis Üyesi Özgen Nama'nın 2013'te paylaşmış olduğu verilere göre şöyledir: Ali Sami Yen (Şişli), Anthill (Şişli), Starcity Outlet Center (Bahçelievler), Zaman Gazetesi (Bahçelievler), Ağaoğlu MyCity (Bahçelievler), Meydan AVM (Bahçelievler), Sahilpark Veliefendi (Zeytinburnu), Onaltı Dokuz (Zeytinburnu), Ora AVM (Bayrampaşa), Forum İstanbul (Zeytinburnu), Kiptaş Ünalın Evleri (Üsküdar), Kiptaş Tuzla 2-3 Etap Konutları (Tuzla), DAP Royal Center (Maltepe), TOKİ Avrupa Konutları (GOP), Kemalpark evleri (Esenler), Çınar Olimpia Park Sitesi (Bağcılar), Ataköy Konakları (Bakırköy), Capacity AVM (Bakırköy), Selenium Plaza (Beşiktaş), Ortaköy Ermeni Vakfı Arazisi (Beşiktaş) (*"İstanbul'a Bir Deprem Uyarısı..."*, 24.05.2014). Kartal'da 441 çadırın kurulabileceği alanda ise AVM ve lüks konutlar yükselmiş durumdadır. Bostancı Gösteri Merkezi'nin karşısında bulunan ve olası bir depremde 3.200 kişilik depremden korunma ve barınma alanı olarak belirlenen yeşil alana iki adet gökdelen yapılmıştır (*"Bostancılara Atılan..."*, 2007).

Deprem söylemine dayalı kentsel dönüşümün nasıl bir rant kaynağına dönüştürüldüğünü açıklayabilmek için Zeytinburnu'nda bulunan ve

örnek proje olarak sunulan Sümer Mahallesi örneğine yer vermekte fayda vardır. Cihan Uzunçarşılı Baysal'ın (02.03.2013) kentsel dönüşüme uğrayan mahallelilerle bir çalışma yapan gazeteci Ashley Cleek ile yapmış olduğu mülakat Sümer Mahallesi'nde yaşanan durumu gözler önüne sermektedir. Sümer Mahallesi'nde yaşayan halk, deprem için dönüşüm uygulaması beklerken, 2006 yılında Belediye, biri 75, diğeri 55 dönümlük ve üzerinde yapılaşma olmayan Merkezefendi ve Seyitnizam mahallelerinde bulunan iki araziye Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanı olarak onaylamıştır. Belediye Başkanı Murat Aydın dönüşümden sonra Sümer Mahallesi'nde yaşayan halkın buraya yerleştirileceğini belirtmesine rağmen İBB'ye bağlı Kiptaş 2006 yılında Merkezefendi'deki bu arazi üzerinde lüks ve akıllı Topkapı Merkez Evleri projesini gerçekleştirmeye başlamıştır. Projenin reklamlarında bu evlerin 194-514 bin TL fiyat aralığında olduğunu duyurması, buradaki konutların Sümer Mahallesi sakinlerine değil de üst gelir grubuna hitap ettiğini göstermektedir. Merkezefendi'deki arazilerin lüks konut inşaatlarına açılması Sümer Mahallesi Dönüşümü için yeni bir arazi aranmasına yol açmış ve 17.02.2008 tarihinde Belediye 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı yaparak 160 dönüme yakın araziye Sümer Mahallesi için Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanı olarak onaylamıştır. Başlangıçta projenin önce 8 katlı binalardan oluşması tasarlanmışken daha sonra 17 katlı yanaşık düzen binalar inşa edilmeye başlanmıştır. Kiptaş'ın taşeron firmaya yaptırdığı 640 konuttan 200 tanesi, inşaatı yapan firmaya verilmiştir. Geri kalan 440 tanesi de Sümer Mahallesi'nde deprem riskli dönüşüm alanındaki maliklere verilmiştir. Burada ilgi çeken ayrıntı mahalle sakinlerinin sahip olduğu konutların metrekaresinden %25 daha az olan konutların verileceğidir. Bu durumda 100 metrekarelik bir konuta sahip olan aileye 75 metrekarelik bir konut verilecektir. Eğer daha fazlasını isterlerse de metrekaresine 2.400 TL verip sahip olabilecekler. 2004-2005 tarihinde bölgeyi tanıma amacıyla yapılan projelerden biri olan ZeyREG projesine göre bölgede oturan nüfusun %45'i emekli, %44'ü 300-600 TL arası, %38'i ise 600-1000 TL arası gelire sahiptir. Dolayısıyla artı metrekare fiyatını ödeyemeyecek durumdadırlar. En az bir çocuklu olan aileye 1+1 evin yetmeyeceği ortadadır. Aynı zamanda yeni binaların aidatlarının da hesaba katılması ile yeni binaların Sümer Mahallesi sakinleri açısından ulaşılmaz olduğu görülmektedir. Bu örnek göstermektedir ki *Yeni Türkiye'nin Yeni İstan-*

*bul'u* üst gelir gruplarına göre düzenlenmekte, alt gelir grupları ise yok sayılmaktadır.

## 5. Sonuç

17 Ağustos 1999 tarihinde İstanbul'da yaşanan depremle birlikte Türkiye'nin gündemine kentsel dönüşüm, artık gündemden düşmeyecek şekilde girmiştir. Mevcut yapı stokunun depreme hazır olmayışı gerekçeyle 16.05.2012 tarihinde Afet Riski Altında Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Meclis Genel Kurulundan geçerek yasalaşmıştır. Türkiye'de var olan deprem gerçeği, yapı stoku ile birleşince böyle bir kanun elzem görülmektedir. Ancak ilgili kanuna rağmen yerel yönetimlerin tasarrufları, bu kanuna yönelik birtakım şüphelerin ortaya çıkmasına yol açmaktadır. "İstanbul'da Deprem 'Söylemi' Odaklı Kentsel Dönüşüm" başlığı altında verilen örnekler göz önüne alındığında deprem olgusunun, olgunun gerçekliğini aşarak ve hatta onu gizleyerek bir söyleme dönüştürülüp kentsel dönüşüme meşruiyet kazandırmanın bir yolu olarak değerlendirildiği görülmektedir. Kentsel dönüşümün ise sermayeye yeni kaynak aktarımının bir yolu olarak gerçekleştirilmesinden en fazla gecekondulu bölgelerinde yaşayan kentsel yoksullar etkilenmektedir.

Yalnızca yapıların güvenli hâle getirilmesiyle biçimlenen siyasal eylem bütünlüğünün, bir kenti depreme hazırladığını iddia etmek pek mümkün değildir. Bir kentin depreme hazırlıklı olabilmesi için ana bileşenlerden olan toplum, çevre, altyapı ve yönetim anlayışının üst kerte de siyaset mekanizmalarıyla bütüncül bir şekilde depremin yaratabileceği sorunlarla baş edebilecek yapıda olması ve deprem riski altında bulunan İstanbul gibi yapı ve nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu kentlerde depreme dair toplumsal bilincin yerleştirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla deprem gibi afetlerin sebep olabileceği olumsuzluklara karşı en fazla görev, ilk elde siyasal karar alma mekanizmasında olanlara düşmektedir. Depremde en fazla tahribatın, dolayısıyla can kaybının yaşanmasına neden olan kentteki mevcut yapı stokudur ve hâliyle kentlerdeki yapıların depreme dayanıklı hâle getirilmesi gerekmektedir. Ancak bu durum deprem söylemi üzerinde temellenen yeni bir rant kaynağı olarak değerlendirilmemeli, siyasal iktidar(lar) tarafından da bu durumun suistimal edilmesine kati suretle göz yumulmamalıdır: Dönüşüme

konu olan alanların sosyo-ekonomik yapılarının göz önüne alınıp bu bölgelerde yaşayanların istek ve ihtiyaçlarının dikkate alınması ve yukarıda da işaret edildiği üzere doğrudan kamuyu ilgilendiren bu kadar hassas bir konuda kamunun yani "halkın" bileşenlerinin de karar alma mekanizmalarında başat bir rol oynamaları gerekmektedir.

### Kaynakça

- Afet Riski Altında Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. 2012, T.C. Resmî Gazete, 28309, 31.05.2012.
- Altıntaş, S., 22. 12. 2012. Kentsel dönüşüm sürecinde iktidarın meşrulaştırıcı söylemi: Depremin hegemonik şiddeti.  
<http://www.birikimdergisi.com/guncel/kentsel-donusum-surecinde-iktidarın-mesrulastirici-soylemi-depremin-hegemonik-siddeti>, Erişim Tarihi: 20. 12. 2014.
- Aslan, Ş. (2007). Kentsel dönüşüm projeleriyle resmi söylemde yeniden inşa edilen gecekondulu ve gecekondulu imgesi.  
<http://konuthakki.blogspot.com/2012/06/kentsel-donusum-projeleriyle-resmi.html>, Erişim Tarihi: 12.03.2013.
- Ataselim, M. ve Erdoğan, E. 13. 11. 2007. Kentsel dönüşümü tamamlayamazsak terörü de bitiremeyiz.  
<http://arsiv.sabah.com.tr/2007/11/13/haber,4AA4DF6AB979476B878FDF60B19BD9F0.html>, Erişim Tarihi: 20. 02. 2015.
- Baysal, Cihan U., 06. 11. 2011, Mahalle yıkımlarını inşa etmek.  
[http://www.radikal.com.tr/radikal2/mahalle\\_yikimlarini\\_insa\\_etmek-1068838](http://www.radikal.com.tr/radikal2/mahalle_yikimlarini_insa_etmek-1068838), Erişim Tarihi: 08. 03. 2015.
- Baysal, Cihan U., 02.03.2013, Zeytinburnu dönüşümünde sunulan pembe tablonun ardındaki acı gerçekler.  
<http://www.arkitera.com/haber/12540/zeytinburnu-konusumunde-sunulan-pembe-tablonun-ardındaki-aci-gercekler>, Erişim Tarihi: 14.10.2014.
- Bostancılara atılan büyük kazık [Tarihlendirme 2007],  
<http://www.bostanciplatformu.com/belgeler.asp?Sayfa=353>, Erişim Tarihi: 28.10.2014.
- Bozkulak, S. (2010). Sermaye, kentsel dönüşüm ve varoş: Fakirin malı, zengin hazinesi. *Birgün*,  
<http://www.mimdap.org/?p=34845>, Erişim Tarihi: 27.03.2012.
- Büyükşehir'den depreme karşı 577 milyon yıl'lık yatırım. 2007,

- [http://www.ibb.gov.tr/sites/akom/documents/haberler\\_haberdetay\\_0108.htm](http://www.ibb.gov.tr/sites/akom/documents/haberler_haberdetay_0108.htm)  
1, Erişim Tarihi: 27.10.2014.
- Can, C. 17.08.2014. Rant, depremin vurduğu semtleri unutturdu. *Zaman*.
- Davis, M. (2010). *Gecekondu gezegeni* (G. Koca, Çev.). İstanbul: Metis Yayıncılık.
- Deprem toplanma alanları buhar oldu. 18.08.2014, *Milliyet*,  
<http://www.milliyet.com.tr/deprem-toplanma-alanlari-buhar-oldu-gundem-1927059/>, Erişim Tarihi: 30.10.2014.
- Doğan, İ. 14.03.2005. İstanbul'a suç gece kondu. *Aksiyon*,  
<http://www.aksiyon.com.tr/aksiyon/haber-14401-26-istanbula-suc-gece-kondu.html>, Erişim Tarihi: 17.03.2013.
- Ekinci, O. (1998). Kaçak yapılaşma ve arazi spekülasyonu. *Sey (der) 75 yılda değişen kent ve mimarlık* (ss. 191-198). İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Erder, S. (2006). *Refah toplumunda getto*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Erman, T. (2004). Gecekondu çalışmalarında öteki olarak gecekondu kurguları. *European Journal of Turkish Studies*,  
<http://ejts.revues.org/85>, Erişim Tarihi: 08.01.2013.
- Güvemli, Ö. 24.08.2014. Deprem yaklaşıyor. *Cumhuriyet*,  
[http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/turkiye/106599/Deprem\\_yaklasiyor.html](http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/turkiye/106599/Deprem_yaklasiyor.html), Erişim Tarihi: 27.10.2014.
- Güzey, Ö. (2009), Sulukule'de kentsel dönüşüm: Devlet eliyle soylulaştırma. *Mimarlık*, 346, 73-79.
- İstanbul'a bir deprem uyarısı daha: Toplanma alanı yok, AVM çok. 24.05.2014,  
<http://www.sendika.org/2014/05/istanbula-bir-deprem-uyarisi-daha/>, Erişim Tarihi: 30.10.2014.
- Keleş, R. (2012), *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, 12. Baskı.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları. [Tarihlendirme 2013], İstanbul Büyükşehir Belediyesi,  
<http://www.yargitay.gov.tr/abroje/belge/conf8/urbanTransformationInIstanbul.pdf>, Erişim Tarihi: 27.10.2014.
- Kıray, M. (1964). *Ereğli: Ağır sanayiden önce bir sahil kasabası*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Köymen, E. 30.06.2012, Maltepe Sahili'nde izinsiz başlayan kıyı dolgusu tüm karşı çıkışlara rağmen devam ediyor.  
<http://www.mimarist.org/odadan/2238-maltepe-sahili-nde-izinsiz-baslayan-kiyi-dolgusu-tum-karsi-cikislara-ragmen-devam-ediyor.html>, Erişim Tarihi: 28.10.2014.



- Kurtuluş, H. (2005a), Bir ütopya olarak Bahçeşehir. Kurtuluş (der.), *İstanbul'da kentsel ayrışma, mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (ss. 77-126). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2005b). İstanbul'da kapalı yerleşmeler: Beykoz konakları örneği. Kurtuluş (der). *İstanbul'da kentsel ayrışma, mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (ss. 161-186). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Özgül, B. 08.06.2014. Deprem odaklı rant. *Taraf*, <http://www.taraf.com.tr/haber-deprem-odakli-rant-156372/>, Erişim Tarihi: 27.10.2014.
- Özmen, B. (2000). *17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi depreminin hasar durumu: Rakamsal verilerle*. Ankara: Türkiye Deprem Vakfı.
- Poyraz, M. (2011). İstanbul ve Paris'in yoksul kenarları ile merkez arasındaki bağlar ve kopma noktaları. *Toplum Bilim Dergisi*, 26, 15-30.
- Poyraz, M. ve Aslan, Ş. (2011). Giriş. *Toplum Bilim Dergisi*, 26, 9-13.
- Suç görülmesin diye kayalarla perdeleme 07.10.2012. <http://www.ulusalkanal.com.tr/yurt/suc-gorulmesin-diye-kayalarla-perdeleme-h5891.html>, Erişim Tarihi: 28.10.2014.
- Sarin, D., 30. 11. 2011. Van Depremi ve yine bir rantsal dönüşüm hikayesi. <http://iscicephesi.net/cevre/kentsel-doenuueem/1499-van-depremi-ve-yine-bir-rantsal-donusum-hikayesi>, Erişim Tarihi: 07. 03. 2015.
- Şen, B. (2005). Soylulaştırma: Kentsel mekânda yeni bir ayrışma biçimi. Kurtuluş (der), *İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar* (ss.127-160). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel çelişki ve siyaset*. Ankara: İmge Kitabevi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı.
- Theodore, N., Peck, J. ve Brenner N. (2012). Neoliberal kentçilik: Kentler ve piyasaların egemenliği. *İdealkent*, 7, 21-37.
- Türkün, A. ve Kurtuluş H. (2005). Giriş. Kurtuluş (der.), *İstanbul'da kentsel ayrışma, mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (ss.9-24). İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Yalçın, M. C. ve Çavuşoğlu, E. (2011). Sulukule'den arda kalan: Yenileme sürecinin öğretileri ve yenilikçi muhalefet pratikleri. *Toplum Bilim Dergisi*, 26, 129-145.
- Yumul, A. (2000). Bitmeyen bir proje olarak beden. *Toplum ve Bilim*, 84, 37-50.
- Yücel, H. 03. 02. 2015, Medeniyetçilik tutmadı, deprem tehlikesi versek? [http://www.cumhuriyet.com.tr/koseyazisi/205019/Medeniyetçilik\\_Tutmadı\\_Deprem\\_Tehlikesi\\_Versek\\_.html](http://www.cumhuriyet.com.tr/koseyazisi/205019/Medeniyetçilik_Tutmadı_Deprem_Tehlikesi_Versek_.html), Erişim Tarihi: 09.03.2015.

# TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

---

**2000 Sonrası Konut Üretim Sürecindeki Değişimler ve  
Kentleşme Üzerine Etkisi**

*Duygu Koca*

**Konut Sorununa Geçmişten Bir Çözüm Arayışı:  
Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu**

*Cihan Erçetin*

**Yararlanıcıları Açısından Konut Sorunu:  
Yoksul Sosyal Konutlar Örneği**

*Mustafa Koçancı & Hayati Beşirli*

**Toki Konutlarında Oturanların Konut ve Yerleşke Hakkındaki  
Memnuniyetleri: Kırıkkale Yahşihan Toki ve**

**Hacıbey Toki Yerleşkeleri Örneği**

*Cevat Özyurt & Atilla Altun*

# 2000 Sonrası Konut Üretim Sürecindeki Değişimler ve Kentleşme Üzerine Etkisi

\*

Duygu Koca<sup>1</sup>

## Özet

*Konut, günümüz dünyasında mimarlık, inşaat ve yapı sektöründen çok ekonomi, finans ve bankacılık sektörleri içerisinde konu edilmektedir. Mimarlık alanında temel bir araştırma alanı olan konutun bu disiplinler arası yer değişimi, zaman içerisinde tanınının değişmesi, böylece anlamının dönüşmesi sonucudur. Temel anlamı ile barınma, kentsel kültürel aidiyet, üretim ve mimari tasarım nesnesi olan konut, süre içerisinde kapitalist düzenin hâkim olduğu toplumlarda, kent toprağı ile beraber metalaştırılarak bir prestij, tüketim ve yatırım nesnesi olarak değer kazanmaktadır. Başka bir deyişle, kullanıcının yaşamını sürdürdüğü, bireysel kimliğin ve aidiyetin merkezi olarak yorumlanabilecek yapısal bir eleman, tekil sahibi olmayan, yatırım ortaklıklarının sermaye arttırımı doğrultusunda büyük ölçekli kent parçaları üzerinde, parsel bazlı kararlar ile uygulanan bir menkul değere dönüşmüştür. Türkiye’de günümüz konut sektörü, bu anlam dönüşümünü 1980’lerden bu yana birinci elden yaşamaktadır. Günümüz konut yerleşimlerinin oluşum sürecinde mimarinin kentle, kentlinin de yapısal çevre ile kurduğu ilişkiler, konut üretimine doğrudan katılan yeni aktörler ve yeni yönetim biçimleri ile farklı bir boyut kazanmıştır. Bu çerçevede içerisinde çalışmanın amacı, Türkiye’nin 2000 sonrasında konut mimarisinde gözlenen değişimi, üretim sürecine katılan yeni aktörleri, yeni konut sunum biçimlerini ve bu süreçte mimarın rolünü ve konut yerleşimlerinin kentleşmeye etkisini tanımlayabilmektir. Amaç doğrultusunda konutun yapısal ve anlamsal dönüşümleri 3 ölçüt - üretiminin yeni aktörleri ve üretimin kent ile kurduğu ilişki, konut tipleri ve mimarın üretim süreci içerisindeki konumu- üzerinden değerlendirilmiştir. Çalışmanın mevcut yazına sağlayacağı katkı ise 2000 sonrasında konut üretiminin yeni değerlerini kavrayabilmek, bu yolla kentlerin biçimleniş süreçlerini ve mimarın bu süreçlerde edindiği yeni rolleri ortaya çıkarmaktır. Mevcut durumu tespit ederek günümüz koşullarını anlamaya çalışmak sorunlara yönelik çözümleri üretebilmenin ilk aşaması olarak değerlendirilmiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** konut üretimi, büyük ölçekli projeler, konut sunum biçimleri, mimarın rolü, kentleşme, meta

---

<sup>1</sup> Yrd. Doç. Dr., Hacettepe Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü (duyguk@hacettepe.edu.tr)

## Changes in Housing Production after 2000 and Their Effects on Urbanization

\*

Duygu Koca

### Abstract

*Housing has become to be elaborated in finance, economy and banking sector rather than architecture and construction industry in today's professional world. The reason of the displacement of house, which is one of the major research areas in the field of architecture, between several disciplines is the change of definition and the meaning of the notion in time. House, a sheltering, cultural belonging and architectural design object as its basic definition, has gained value in time as a prestige, consumption and investment object commodified with urban land in societies dominated by capitalist order. In other words, a structural element, where user lives a life inside, interpreted as a center of the sense of belonging and personal identity, has transformed an asset which is merchandise for capital increase by its corporate, multi-partnered owner. The housing sector in Turkey has experienced this transformation from first hand since 1980s. In the formation process of today's housing settlements, the relationships between architect with city and urbanite with built environment have gained a new dimension by the actors directly involved in the housing production and new forms of governance. In this framework, the aim of the study is to define the changes in the residential architecture, new actors involved in production process, new kinds of housing supply, new roles of architect and the effect of housing settlements to urbanization in Turkey after 2000. In accordance with this purpose, the structural and semantic transformation of house are assessed through 3 criteria - new actors of production and relation of production with city, types of housing and the position of architect in the production process. The contribution of this study to existing literature is to perceive the new values of housing production, thus, to conceive the formation process of the cities and the new roles of architects gained in this processes. Trying to understand the existing conditions by identify the current condition is evaluated as the first step of producing solutions for the problems.*

**Keywords:** *housing production, big-scale projects, various kinds of housing supply, the role of architect, urbanization, commodity*

## Giriş

Konut, günümüz dünyasında mimarlık, inşaat ve yapı sektöründen çok ekonomi, finans ve bankacılık sektörleri içerisinde konu edilmektedir. Finans sektörünün tüm dünyada her türlü üretimin üzerinde oluşturduğu baskı, özellikle inşaat sektöründe yoğun olarak hissedilmektedir. Yapısal üretimin finans dünyası içerisinde edindiği yer, yapısal çevrenin kendi varoluşsal değerleri üzerinden değil, bunun yerine ne hızda likite dönüşebildiği üzerinden tariflenmektedir. Konutlar ise bu yeni değerler sistemine doğrudan dâhil olan yapılardır. Mimarlık alanında temel bir araştırma alanı olan konutun, bu disiplinler arası yer değişim, zaman içerisinde tanımının değişmesi, böylece anlamının dönüşmesi sonucudur. Temel anlamı ile barınma, kentsel kültürel aidiyet, üretim ve mimari tasarım nesnesi olan konut, süre içerisinde kapitalist düzenin hâkim olduğu toplumlarda kent toprağı ile beraber metalaştırılarak bir prestij, tüketim ve yatırım nesnesi olarak değer kazanmaktadır. Başka bir deyişle, kullanıcının yaşamını sürdürdüğü, bireysel kimliğin ve aidiyetin merkezi olarak yorumlanabilecek yapısal bir eleman, tekil sahibi olmayan, yatırım ortaklıklarının sermaye arttırımı doğrultusunda büyük ölçekli kent parçaları üzerinde, parsel bazlı kararlar ile uygulanan bir menkul değere dönüşmüştür. Türkiye’de günümüz konut sektörü bu anlam dönüşümünü 1980’lerden bu yana birinci elden yaşamaktadır. Konut yapıları çok haneli olarak üretilerek fazla sayıda kişiye seslenebilmesi nedeniyle diğer tipolojilere göre daha kolay likite dönüşebilme kapasitesine sahiptir. Konutun bu özelliği üretimine yeni aktörlerin dâhil olmasına neden olmuştur. Günümüz konut yerleşimlerinin oluşumu sürecinde mimarın kentle, kentlinin de yapısal çevre ile kurduğu ilişkiler konut üretimine doğrudan katılan yeni aktörler ve yeni yönetim biçimleri ile farklı bir boyut kazanmıştır. Bu araştırma, konut üretiminin tüm dünyada geçirdiği bu disiplinler arası yer değişimini ve anlam dönüşümünü Türkiye üzerinden okumaktadır. Mevcut mimarlık yazınında, Cumhuriyet’in kurulumunda günümüze kadar uzanan konut üretim süreci, çoğunlukla 1920-50’ler, 1950-80’ler ve 1980-2000’ler olmak üzere üç döneme ayrılmıştır (Bilgin, 1998; Sey, 1998; Tekeli, 2009). Bu çalışmanın amacı ise 2000 sonrasında konut üretimine dâhil olan aktörleri, yeni konut

sunum biçimlerini, mimarın tüm tasarım ve üretim sürecindeki rolünü ve konut yerleşimlerinin kent ile kurduğu ilişkiyi tanımlayabilmektir.

Bu çerçeve içerisinde 2000 sonrası konut üretimi 3 ölçüt üzerinden araştırılmıştır. İlk ölçüt konut üretiminin yeni aktörleri ve üretimin kent ile kurduğu ilişkiyi tanımlamaktadır. Dönemin merkezî ve yerel yönetsel karakterlerinin tanımlanması, sürecin aktörlerinin belirlenebilmesine olanak sağlamaktadır. Politik gelişmeler ışığında arsa piyasasının yönetim biçimleri ile etkileşimi mevcut kent yönetimi yazınında önemli bir yer kaplamaktadır (Moulaert vd., 2003; Swyngedouw, 2005; Swyngedouw vd., 2002). Yönetim mekanizmalarının, yasal düzenlemelerin ve konut piyasasına yön veren aktörlerin değişmesi, büyük ölçekte kentlerin gelişimini de doğrudan etkilemiştir (Goodchild, 1994; Keleş, 2013; Terzi ve Bölen, 2012; Williams vd., 2000). Çalışma kapsamında incelenen süreç içerisinde konut gelişiminin ve farklı konut sunum biçimlerinin kent içerisindeki yerleşiminin izi sürülmektedir. Çalışma içerisinde tam anlamı ile kentleşme üzerinden bir okuma yapmak yerine, konut yerleşimlerinin kent ile kurduğu ilişki bağlamında bir inceleme yapılmıştır.

Politik gelişmelerdeki, merkezî ve yerel yönetim biçimlerindeki, üretimin ana aktörlerindeki değişimler ve farklı yaklaşımlar sonucu konut sunum biçimleri de farklılaşmıştır. Ortaya çıkan bu yeni konut sunum biçimleri ise konut tipleri ölçütü altında değerlendirilmiştir. Konut mimarisi yazınında farklı tipleri tanımlayan çalışmalar oldukça yaygındır. Konut tipleri ölçütü içerisinde, temelde kentleşme odaklı olarak farklı konut sunum biçimlerinin bir arada değerlendirildiği yazınlara (Arlı, 2005; Bilgin, 1998; Keleş, 2013; Sey, 1998; Tekeli, 2009; Türkün, 2011; Yırtıcı, 2010) paralel bir yaklaşım izlenmiş ve günümüzde üretilen konut biçimleri tanımlanmaya çalışılmıştır. Bu çalışmada dönemin kentleşme süreci ile ilgili tüm politik veya yasal düzenlemeler yerine konut üretimini etkileyecek ve incelenen 3 ölçütü tarifleyen mevzuata yer verilmiştir.

Konut üretiminde yatırımcı ve üretici etmenindeki değişim ilk iki ölçütün yanı sıra mimarın tasarım ve üretim sürecindeki konumunu da doğrudan etkilemiştir. Yatırımcının konut üretim amacı, konuta bakışı, mimarın tasarım ve üretim sürecinde izlediği strateji ve süreçteki rolü, konutun seslendiği hedef kitle ve bu kitlenin sosyoekonomik durumu, konutun edindiği anlamı tanımlayabilmek adına önemlidir. Tüm bu

konuların incelendiği alt başlık ise mimarın üretim süreci içerisindeki konumu ölçütüdür.

## 2000 Sonrası Küresel Ekonomi Dönemi

1980'lerde dünyadaki ekonomik bunalımı aşabilmek için finansal üretimin hızı diğer tüm zamanlardan farklı bir boyutta gerçekleşmiştir. Ulusal ekonomiler tek başlarına değil bir araya gelerek büyümüş ve diğer tüm fiziki üretim biçimlerine baskın hâle gelmiştir. Finansın egemenliğinin yanı sıra teknoloji ve iletişim araçlarındaki gelişim, fiziki üretim süreçlerini oldukça değiştirmiştir (Koca, 2012). Türkiye'deki üretim biçimleri arasındaki bu önem değişimi dünyadaki ile benzer bir yol izlemiştir. Fiziki üretimin özellikle yapı sektörünün ana hedefi, kendine finansal hareketler içerisinde yer bulabilmektir. Böylece yapısal üretim kamu yararından çok pazar şartlarını önemseyen bir üretim sürecine doğru evrilmeye başlamıştır.

1980 sonrası devlet yönetiminin liberalleşme politikalarını benimsemesi ve kentlerin özel mülkiyete önem veren bir anlayışla düzenlenen yasalar üzerinden şekillenmeye başlaması ile bazı kamu haklarının özel sektör eline geçtiği izlenebilmektedir (Newman ve Thornley, 1997). Kamu kurumlarının konut üretimleri, piyasa mantığı çerçevesi içerisinde ilerlemekte, devlet, özellikle konut uygulamalarında kamu yararına bir üretim yerine sermaye ve pazar ekonomisi odaklı bir gelişimi desteklemektedir. 1980'li yıllarda yerel yönetimler, kendi kaynaklarını oluşturabilmek ve dışarıdan sermaye aktarımı yapabilmek için çeşitli yöntemler geliştirmekte, merkezî yönetim de çoğunlukla bu stratejileri desteklemektedir (Eraydın ve Altay, 2011).

## Yeni Aktörler ve Konut-Kent İlişkisi

2000 yılından sonra Türkiye'deki konut gelişimi 80'lerde başlayan kapitalist-neoliberal yaklaşımlar ve küresel ekonomi etkisiyle şekillenmiştir. Kentsel yönetim yazınlarında çokça ortaya konduğu şekilde merkezî yönetimler küresel ekonomi ile bağlarını kentler üzerinden, özellikle de kent merkezleri üzerinden sağlamaya çalışmaktadır (Gordon vd., 2004; Keyder, 2005; Keyder, 1999; McGuirk, 2005; Salet, 2006). 80'lerde konutun geniş

kitlere seslenebilme ve kolay likiditeye dönüşebilme kapasitesini keşfeden küresel sermaye, 80'lerden sonra 2000'lerde de konuta yatırım yapmaya devam etmiştir. Ulusal veya uluslararası finans kuruluşları, bankalar ya da büyük ölçekli yatırımcılar tek başlarına konut üretimine katıldıkları gibi birlikte kuruluş ortaklıkları kurarak ve üretimin ölçeğini önceki dönemlerdeki konut sunum biçimlerinin üzerine çıkararak konut üretmeye başlamışlardır. Ancak önceki dönemden farklı olarak sermaye grupları, bu konutları kent içerisindeki önemli merkez noktalarında uygulamakta, böylece değer artışı sağlayan bölgeler üzerinde pay sahibi olmaya çalışmaktadır. Türkiye'nin içsel dinamiklerindeki değişimler de bu büyük ölçekli üretimi destekler şekilde ilerlemiştir. Özellikle 1999 Gölcük depremi sonrası mevcut konut stoğunun durumu sorgulanmaya başlamış, bu stoğun yenilenmesi fikri ortaya çıkmıştır (Genç, 2008). 80'lerde merkezde yer alan eski yerleşimlerin ve gecekondu bölgelerinin geçirmeye başladığı proje odaklı yenileme süreci, deprem sonrası kentsel bir ölçeğe taşınmış, böylece merkezde yer alan konut yerleşimleri kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları üzerinden tekrar üretilmeye başlamıştır. Uluslar ötesi kapitalist sınıfın yönlendirdiği ekonomi sektörü, dönüşüm kavramı ile boşaltılan büyük kent parçaları üzerinde konut üretimine odaklanmıştır.

80'lerde doygunluğa ulaşan kent merkezinden kent çeperine doğru kayan büyük ölçekli, içe dönük konut siteleri, 2000 sonrası kentsel dönüşüm adı altında tekrar kent merkezine doğru hareket etmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı 2000 sonrası çeşitli yasalar ile konut üretimini doğrudan etkilemiştir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, sit alanı olarak tescil edilen alanların, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşasını öngörmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ise yerel yönetimlere kentsel dönüşüm yapabilme yetkisi sağlamıştır (Genç, 2008; Özden, 2007). Son olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile de kentin herhangi bir yerinde afet durumları için riskli görülen yapıların dönüşümü meşrulaştırılmıştır (Şenyol Kocaer ve Bal, 2013). Yasalar ile kentin biçimleniş sürecine hem yeni aktörler katılmış hem de kentsel dönüşüm kavramı, bölgeleri dönüştürme yerine mevcudu yıkıp yerine yenisini yapma olarak anlanmaktadır.



Yasal düzenlemeler kamu yararına ve sosyal amaçlar doğrultusunda uygulanmak yerine çoğunlukla yapısal çevreyi oluşturacak aktörler arası yetki ve sorumlulukları belirlemeye yönelik oluşturulmuştur (Eraydın ve Altay, 2011). Sermaye gruplarını yetki alanlarının içine çekmeye çalışan yerel yönetimler, tekil araziler üzerinde proje bazlı kararlar alabilmektedir. Başka bir deyişle, belediyelerce alınan planlama kararları doğrultusunda, kentte yan yana duran iki parselin imar hakları birbirlerinden tamamen farklı olabilmektedir. Böylece kentsel dönüşüm ya da yenileme adı altında belediyeler, kamunun ihtiyacı doğrultusunda üretim ya da hizmet alanları oluşturmak yerine bölgeye yatırım yapacak girişimcinin talebini karşılamak için çeşitli uygulamalar gerçekleştirmektedir. İlçe belediyelerinin yanı sıra Büyükşehir Belediyeleri ve belediye iştirakleri de şehir merkezinde kentsel dönüşüm adı altında, kent dışında ise büyük ölçekli uydu kentler kurarak çeşitli sosyoekonomik gruplardan kullanıcılara seslenen konutlar üretmişlerdir (Taşçı, 2013).

Yerel yönetimlerin yanı sıra, devletin toplu konut üretimi ile görevli kurumu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2000 sonrası toplu konut üretiminin baş aktörlerindendir. Aslında idare 1984 yılında, temelde kamu eli ile alt ve orta gelir grubu için konut üretebilmek ve konut kooperatiflerini desteklemek amacı ile kurulmuştur (Geray, 2011). Ancak 2003 sonrası çeşitli yasalarla idarenin temel amaçları ve yönetim şekli yeni bir boyut kazanmıştır. Doğrudan Başbakanlığa bağlı olarak çalışan idarenin aldığı kararlar, herhangi başka bir kurum tarafından denetlenmemektedir. 2004 yılı sonrasında TOKİ, Arsa Ofisi'nden devrolan ya da idareye tahsis edilen kamu arazilerinin ya da kentsel dönüşüm yolu ile kent parçaları üzerinde, yerel yönetimler ve/veya özel sektör yatırımcısı ile beraber çalışarak toplu konut projeleri üreten ve kentsel planlama yapan bir kurum hâline gelmiştir. Aslında İdare kamuya ait araziler üzerinde yapılacak olan uygulamaları 500'e yakın yüklenici eli ile gerçekleştiren bir üst yönetim mekanizması olarak çalışmaktadır (Yapıcı, 2011).

Tüm bu yeni aktörler ile konutun yoğunluğunu arttırarak kent parçaları üzerinde tasarlanmaya başlaması kentlerin gelişimi açısından kritik önemdedir. 2000 sonrası çok sayıda farklı kurumun parsel bazında aldığı planlama kararları, kentlerin bütüncül gelişmesini zedeler niteliktedir. Çoğunlukla konut birimleri ile beraber farklı ticaret ve hizmet birimlerinin bir arada tasarlandığı karma yerleşimler için uygulanan parsel bazlı karar-

lar ile planlama bütünlüğü kaybedilmektedir. Kent içinde sürekli değişim ve dönüşüm hâlinde bulunan yerleşim alanları hem kentin makro formundaki düzeni takip edilemez kılmakta, hem de farklı sosyoekonomik grupların sürekli hareketine neden olmaktadır (Eraydın ve Altay, 2011).

### Konut Sunum Biçimleri

Bu dönemde gelişen konut sunum biçimleri, 2000'li yıllarda konut üretiminde sektöre egemen olan TOKİ'nin çalışma alanı içerisinde üretilen konutlar üzerinden tanımlanabilir. Sosyal Konut başlığı altında üretilen, çoğunlukla kent merkezinden uzak, tek tip plan şeması ile oluşmuş blokların tekrarı ile oluşan, **yüksek yoğunluklu toplu konutlar** konut sunum biçimlerinin ilkidir (Resim 1, 2). Aslında önceki dönemlerde de hem kent içinde hem de dışında üretilen bu apartman yerleşimleri 2000'lerde toplu üretim teknolojilerinin ve deneyiminin de artması ile çoğalmıştır. Çok sayıda birim içeren bu yerleşimler kente göç eden ve önceki dönemlerde enformel konutlar üreten alt gelir grubunun barınmasına yönelik olarak düşünülmüştür. Ancak bu konutların kullanıcısı çoğunlukla kentsel dönüşüm yoluyla kent merkezinde yıkılan gecekondu bölgelerinde yaşayan alt gelir grubudur (Ataöv ve Osmay, 2007).



**Resim 1.** My World Europe, Emlaktasondakika. (2014).

<http://www.emlaktasondakika.com/foto-galeri/insaat-fotograf-lari/agaoglu-my-world-europeun-havadan-gorselleri-yayinda/388?p=1>



**Resim 2.** Güneşpark, Küçükçekmece. Mcagri. (2009). Wowturkey, <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=1212869#1212869>

Merkezde kalan gecekondu bölgeleri ve depreme dayanıksız olarak tanımlanan konut bölgeleri kentsel dönüşüm yolu ile yıkılarak, İdarenin Kaynak Geliştirme Uygulamaları adı altında uyguladığı konutlardır. Bu uygulamalar dönemin bir diğer konut sunum biçimini tanımlayabilir. Yeni konut tipi, ulusal ve uluslararası yatırımcının odaklandığı büyük ölçekli **gayrimenkul yatırım projeleridir** (McLeod, 2002; Rodriguez vd., 2002; Rodriguez vd., 2001; Swyngedouw vd., 2002). Uygulamalar içerisinde *karma işlevli yerleşimler* ve çok katlı, çoğunlukla tek bloktan oluşan *rezidanslar* yer almaktadır.

Karma işlevli projeler 90'lardan başlayarak 2000'den sonra üretilmeye devam eden, konut birimleri ve tüm kentlinin kullanımına açılan ticaret, hizmet, spor ya da kültür işlevlerini içeren yapıların bir arada tasarlandığı uygulamalardır ve büyük kent parçalarını konut yerleşmelerine dönüştürür (Görgülü ve Kaymaz Koca, 2009). Bu tip yerleşimler yatırımcısı için bir sermaye elde edim aracıdır ve üzerinden mümkün olduğunca çok rant elde edilmelidir. Dolayısıyla, yatırımın kolay paraya dönüştürülebilir karakterde olması önemlidir. Böylece karma işlevli projeler, konutu yatırım aracı olarak gören, bir sonraki el değişiminden elde edilecek rantı düşünen üst gelir grubunun tüketimine açılmıştır (Resim 3,4).



**Resim 3, 4.** (3) Next Level, Emden, C. (2014). Arkitera, <http://www.arkitera.com/proje/3881/next-level-ankara>. (4) Zorlu Center, Mayer, T. (2014). Archdaily, <http://www.archdaily.com/514825/zorlu-center-emre-arolat-architects-tabanlioglu-architects/>



**Resim 5, 6, 7.** (5) Kempinsky Astoria, Jakop. (2008). Skyscrapercity <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=700018>. (6) Şişli Elit Rezidans, Jakop. (2004). Skyscrapercity <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=162615>. (7) Four Winds Residence, Kırman, B. (2014). skyscrapercity, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=557010&page=25>

Gayrimenkul yatırım biçimlerinden bir diğeri, tek blok şeklinde uygulanan, çoğunlukla kent merkezinde, karma işlevli yapılara görece daha sınırlı bir alanda, çok katlı olarak tasarlanan rezidanslardır (Yüksel ve Akbulut, 2009). Rezidanslarda alan sınırlaması dolayısıyla birimlerin m<sup>2</sup>'leri küçük ve kiralanabilir özelliktedir (Resim 5, 6, 7). Ayrıca bu yapılar hizmet sektörünün barınma işlevi ile en bütünleşmiş hâlleridir. Ba-

rınma işlevini bir konuttan çok bir otel hizmetinde veren bu yapılar, kent merkezinde düşey olarak konumlandırılmış güvenli siteler olarak tanımlanabilir (Danış ve Perouse, 2005). Yapıların kullanıcısı ise çoğunlukla kentte belli bir süre kalacak olan ya da kent merkezinde çalışan ve merkezden kopmak istemeyen üst gelir grubudur (Bilgin, 2006).

Bir diğer konut sunum biçimi ise 2005 sonrasında önceki biçimlerin bir arada tasarlandığı, büyük kent parçalarının konut alanlarına dönüştüğü **birleşik yerleşimler**dir (Resim 8, 9.). Kent merkezinde, kentsel dönüşüm ile boşaltılan parsellerin birleştirilmesi ile oluşan kent adalarında ya da kent dışındaki boş alanlarda mahalleler oluşturacak şekilde konut uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Bu kent parçalarında çok katlı rezidanslar, blok tekrarı ile oluşan apartman grupları ve müstakil ev gruplarından oluşan, ayrıca küçük bir kentin ihtiyaç duyduğu tüm hizmet birimlerini içinde barındıran, karma işlevli yapılara benzer şekilde ancak çok daha büyük ölçekli olan yerleşimler tasarlanmaktadır. Büyük finans kuruluşları ile desteklenen ve yatırım ortaklıkları ile geliştirilen bu yerleşimler çoğunlukla belli bir miktar parası olan ve düzenli gelire sahip orta-üst gelir gruplarına yöneliktir.



**Resim 8, 9.** (8) Yeşil Vadi Konakları, Yusufb. (2012). Wowturkey. <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?t=16581&start=25>. (9) Sinpaş Antepia, Gaziantep, Balta, A. (2014). Wowturkey, <http://wowturkey.com/forum/viewtopic.php?p=3618309#3618309>

## Mimarın Üretim Süreci İçerisindeki Konumu

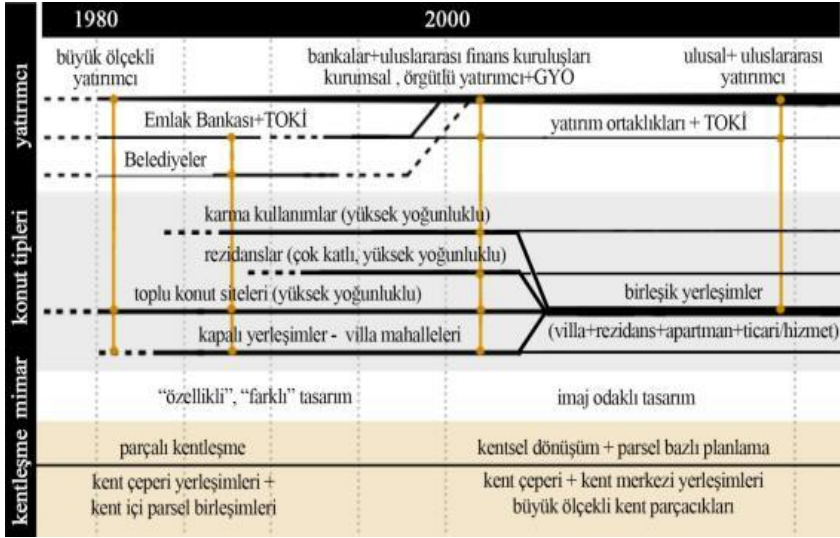
Yatırımcının ve konut sunum biçimlerinin ölçeğinin önceki dönemlere göre kıyasla oldukça büyüdüğü 2000'ler sonrasında, mimarın pozisyonu diğer dönemlere göre oldukça farklı bir konumdadır. Yeni konut yatırımcısı, bir finans kuruluşu olabileceği gibi, bir inşaat şirketi, çeşitli

firmaların bir araya gelmesi ile oluşmuş bir yatırım ortaklığı ya da hisseleri halka açılmış bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olabilmektedir. Mimar, kurumsal ve örgütlü yatırımcının profesyonel bilgisine başvurduğu bir meslek grubudur; ancak, tersinden düşünülür ise bu durum bugüne kadar mimarlığın konut tasarımında karşılaştığı işveren/yatırımcı/konut sahibi algısından oldukça farklıdır. Mimar tarafından, kullanıcı ya da sahibinin ihtiyaç ve istekleri üzerinden tasarlanması gereken konut yapısı bu dönemde maksimum kâr için yatırımcının hesapladığı optimum rakamlar ya da piyasadaki genel geçer kabuller üzerinden tasarlanmaktadır. Başka bir deyişle, mimarın sorumluluğu kullanıcı istek ve ihtiyaçları doğrultusunda bir ev tasarlamak değil, yatırımcısının gelir-gider tablolarındaki rakamlara uyacak şekilde, üretildikten sonra imajı ile muadillerinden ayrılacak ve hızla tüketilebilecek bir sermaye edinim nesnesi tasarlamaktır. Mimarın pozisyonu mekân tasarlayan ve kullanıcı ile birebir ilişkide olan bir meslek insanından bir imaj danışmanına dönüşmüştür. Hatta bazen yaratılmaya çalışılan imaj doğrudan mimarın kendisi ve bilinirliği üzerinden de yaratılabilmektedir.

## Sonuç

Çalışmanın varmaya çalıştığı temel konu, Türkiye’de 2000 sonrası konut üretiminin niteliğini belirleyebilmek ve bu doğrultuda günümüz koşullarını anlamaya çalışmaktır. Tam tersinden bakılır ise çalışma, aynı zamanda bugün kullandığımız ve yaşadığımız barınma çevrelerini ortaya çıkaran süreçlerin nasıl işlediğine, aktörlerin kimler olduğuna ve rollerin nasıl belirlendiğine odaklanarak kent ve konut arasındaki ilişkiyi tanımlayabilmektedir.

2000 sonrasında konut üretimi tüm ölçütler bağlamında değerlendirildiğinde büyük bir kapasiteye sahiptir (Tablo 1). Her ölçüt ya kendi etkinlik alanını genişleterek büyümüş, ya yeni tanımlar ile anlam değiştirmiş ya da farklı sorumluluklar üstlenerek sınırlarını genişletmiştir. Konut üreticisi/yatırımcısı olarak kamu kurumları piyasa mantığı ile çalışmaya başlamış, yasal düzenlemeler ise girişimciliği ön plana çıkarabilmek adına yenilenmiştir. Çoğunlukla büyük ölçekli, kurumsallaşmış sermaye gruplarının ilgisini çekmeye yönelik olarak ilerleyen süreçte kamu kurumları, konut yatırımlarından pay alabilmek için yeni yatırımcının ortağı hâline gelmiştir.



**Tablo 1.** 2000 sonrası konut üretiminin gelişimi

Konut sunum biçimleri ise 1980 sonrasında hem yönetim biçimlerinde hem de teknolojideki değişimler sayesinde ölçek büyümüştür. Barınma birimlerine eklenen farklı işlevler ile ya da hizmet sektörünün barınma birimleri ile bütünleşmesi sonucu oluşan bu yeni sunum biçimleri 2000'lerde de üretilmeye devam etmiştir.

Konutun anlamı barınılacak, içinde yaşanacak bir ev olmaktan çok bir menkul değer, her an paraya dönüştürülebilecek bir mülk olmaya başladığı an mimarisi de önceki dönemlerden farklı bir anlam kazanmaktadır. Finansal üretimin fiziksel üretim üzerindeki baskınlığı, bu yeni ilişkiler içerisinde mimarlık disiplininin ve mimarların farklı pozisyonlar almasına sebep olmuştur.

Hızla çoğalan konut projelerinin tüketilebilmesi ve tüketime teşvik edilmesi için diğer örnekler arasından seçilmesi gerekmektedir. Bu öne çıkma projenin "imajı" üzerinden, imajı ile edindiği "farklılığı" veya projenin benzerlerinden ayrılan "özellikli" üzerinden gerçekleşmektedir. Tüketim toplumu olgusunun mimarlık üzerinde kazandığı dönüştürücü güç sonucunda, yapının özelliği, mimarlığın kendine özgü yaratım süreci sonucu oluşması yerine artık bir pazar değeri olarak algılanmaya başlamıştır. "Farklılık" kendi başına bir değer olarak algılanmaya, dolayısıyla değişik bir şey yapma olgusu da pazar değeri oluşturmaya başlayan

bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır. Mimar ise tasarım sürecinde bu yeni değerler sistemine göre pozisyon almaya başlamıştır.

Tüm bu gelişim içerisinde kentler, yeni konut yatırımcısının sermaye odaklı yaklaşımları ve bu yatırımcının üretim şartlarına uyum sağlayan yönetim biçimleri ile artık kent parçaları üzerinde tasarlanmaya başlanan büyük ölçekli ve “özellikli” konut yerleşimlerinin oyun alanları hâline gelmiştir. Konut projelerinin kentsel dönüşüm adı altında kent içerisinde sürekli merkezden çepere, çeperden merkeze yer değiştirir hâle gelmesi kent bütününe korumayı zorlaştırmaktadır. Türkiye'nin metropolleri dev inşaat sahalarına dönmüştür ve bu inşaatlara her gün yenisi eklenmektedir. Kentlinin toplumsal belleğinde geçmişe dair birtakım kentsel imgeler yerine her gün bir yenisi beliren ve bir önceki günü unutturan imajlar yer almaktadır. Şehirlerin oluşumunda önemli bir yere sahip olan yüksek yoğunluklu konutların biçimleniş sürecinin imaj üretimi üzerinden gerçekleşmeye başlaması, mimarlık disiplininin kendi iç dinamiklerini ve üretilen yapıların kent ve kentliye karşı sorumluluklarını tekrar sorgulamasını gerektirmektedir.

### Kaynakça

- Arlı, A. (2005). Cumhuriyet döneminde Türkiye’de şehirleşme ve gecekonduların araştırmaları. *Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi* 3(6), 283-352.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi* 24 (2), 57-82.
- Bilgin, İ. (1998). Modernleşmenin ve toplumsal hareketliliğin yörüngesinde Cumhuriyet’in imarı. Sey (ed). *75 yılda değişen kent ve mimarlık* (ss. 255-272). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Bilgin, M. (2006). *Karma kullanımlı merkezlerin kent ve günlük yaşam içerisindeki yeri: İstanbul’dan örnekler*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Danış, D. ve Perouse, J. F. (2005). Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul’da güvenli siteler. *Toplum ve Bilim* 104, 92-103.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi* 15 (1), 115-130.
- Eraydın, A. ve Altay, D. (2011). Kentsel arsa üretimini yönlendiren yeni düzenlemeler ve yönetim biçimleri: Eleştirel değerlendirme. *Konut sempozyumu*



- (ss.221-250) içinde. İstanbul, 3-4 Aralık, 2009. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları.
- Geray, C. (2011). TOKİ ve konut kooperatifleri. *Konut Sempozyumu* (ss.129-148) içinde. İstanbul, 3-4 Aralık, 2009. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları.
- Goodchild, B. (1994). Housing design, urban form and sustainable development: reflections on the future residential landscape. *Town Planning Review* 65 (2), 143.
- Görgülü, T. ve Kaymaz Koca, S. (2009). Küresel akışlar, İstanbul ve İstanbul'da küresel mimarlık, *Megaron* 4 (2) [çevirimiçi]. Erişim yeri: [http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON\\_4\\_2\\_101\\_109.pdf](http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON_4_2_101_109.pdf) [Erişim tarihi: 6 Aralık 2014], s. 101-109.
- Gordon, I., Brown, B., Buck, N., Hall, P., Harloe, M., Kleinman, M., O'Reilley, K., Potts, G., Smethurts, L. ve Sparkes, J. (2004). London: competitiveness, cohesion and the policy environment. Boddy ve Parkinson (der.) *City Matters* (pp.71-92) içinde. Bristol: Policy.
- Keleş, R. (2013). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi
- Keyder, Ç. (2005). Social exclusion in İstanbul. *International Journal of Urban and Regional Research* 29 (1), 124-134.
- Keyder, Ç. (1999). *Istanbul between the global and the local*. Maryland: Rowman&Littlefield Publishers, Inc.
- Koca, D. (2012). Türkiye'de 2000 sonrası toplu konut üretimine genel bir bakış. Cengizkan, İnan ve Cengizkan (ed.) *Türk mimarlığı ve eleştirisi* (ss.43-52) içinde.. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Yayınları.
- Macleod, G. (2002). From urban entrepreneurialism to a revanchist city?: On the spatial injustices of Glasgow's Renaissance. *Antipode* 34 (3), 603-24.
- McGuirk, P. (2005). Neoliberalist planning? Rethinking and re-casting Sydney's metropolitan planning. *Geographical Research* 43 (1),59-70.
- Moulaert, F., Rodriguez, A. ve Swyngedouw, E. (2003). *The globalized city: Economic restructuring and social polarization in European Cities*. Oxford: Oxford University Press.
- Newman, P. ve Thornley, A. (1997). Fragmentation and centralisation in the governance of London: Influencing the urban policy and planning agenda. *Urban Studies* 34 (7), 967-988.
- Özden, P. P. (2007). Belediyelerin sosyal programları ve kentsel yenileme. Kösecik ve Özgür. (der.) *Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar* (ss. 197-225) içinde. Ankara: Nobel Yayın.
- Rodriguez, A., Swyngedouw, E. ve Moulaert, F. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode* 34 (3), 542-577.

- Rodriguez, A., Martinez, E. ve Guenaga, G. (2001). Uneven redevelopment: New urban policies and socio-spatial fragmentation in metropolitan Bilbao. *European Urban and Regional Studies* 8, 161-178.
- Salet, W. (2006). Rescaling territorial governance in the Randstad Holland: The responsiveness of spatial and institutional strategies to changing socio-economic interactions. *European Planning Studies* 14 (7), 959-977.
- Sey, Y. (1998). Cumhuriyet döneminde konut. Sey (ed.) *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (ss.273-300) içinde. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Swyngedouw, E. (2005). A new urbanity? The ambiguous politics of large-scale urban development projects in European cities. in Salet, W. Ce Majoor, S. (eds.) *Amsterdam Zuidas European Space*. Rotterdam: 010 Publishers
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. ve Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode* 34 (3), 542-577.
- Şenyol Kocaer, Ö. ve Bal, Ö. H. (2013). Kentsel dönüşüm gerçeği ve İzmir uygulamaları üzerine bir değerlendirme. *TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu*, 28-30 Kasım, 2013. [çevirimiçi]. Erişim yeri: <http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/06/40.pdf> [Erişim tarihi: 6 Aralık 2014], ss. 445-452.
- Taşçı, H. (2013). Toplumsal sürdürülebilirlik bağlamında kentsel ayrışma, kapalı konut siteleri veya sivil lojmanlar sorunu. Yıldız ve Güneş (der.) *I. Türkiye lisansüstü çalışmalar kongresi bildiriler kitabı* (ss.7-22) içinde. Konya, 29 Haziran-01 Temmuz, 2012. [çevirimiçi]. Erişim yeri: [http://www.tlck.org.tr/wp-content/uploads/2014/01/I\\_TLCK.pdf#page=7](http://www.tlck.org.tr/wp-content/uploads/2014/01/I_TLCK.pdf#page=7) [Erişim tarihi: 6 Aralık 2014]
- Tekeli, İ. (2009). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Terzi, F. ve Bölen, F. (2012). The potential effects of spatial strategies on urban sprawl in Istanbul. *Urban Studies* 49 (6), 1229-1250.
- Türkün, A. (2011). Konut alanlarında radikal dönüşümler. *Konut Sempozyumu* (ss.339-380) içinde. İstanbul, 3-4 Aralık, 2009. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları.
- Williams, K., Burton, E. ve Jenks, M. (2000). *Achieving sustainable urban form*. London: Routledge.
- Yapıcı, M. (2011). TOKİ'nin İstanbul konut uygulamaları. *Konut Sempozyumu* (ss. 149-176) içinde. İstanbul, 3-4 Aralık, 2009. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları.
- Yırtıcı, H. (2010). Rant ediminde kent toprağı. *dosya* 21, ss. 5-9.
- Yüksel, U. ve Akbulut, M. T. (2009). Tüketim odaklı mimarlığın son yıllardaki yeni ürünleri: Rezidanslar. *Megaron* 4(2), 110-118.

# Konut Sorununa Geçmişten Bir Çözüm Arayışı: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu

\*

Cihan Erçetin<sup>1</sup>

## Özet

*Kişiler ya da aileler için belli mekânsal büyüklükteki barınak olan konut olgusu, sadece bir araya gelerek oluşturulan yerleşimi ima eden bir meta değildir. Konut kararı ve sunumu sosyal ve siyasal etmenlerin iç içe olduğu, merkezî ve yerel yönetimlerin belli aşamalarında rol aldığı bir süreçtir. Bu süreç birçok aktörün bir araya geldiği, yüksek kentleşme hızına neden olan, bireysel kazanç için sürekli spekülasyona konu olan özellikler taşır. Son yıllarda konut sunum politikalarında görülen merkezileşme beraberinde kimi sorunlar da getirmiştir ve bu spekülasyonların ortaya çıkmasına katkı sağlamıştır. Diğer taraftan, halkın iradesini temsil eden ve yerel topluluğa en yakın idari birim olan yerel yönetimler ülkemizde bir dönem örneklerinde olduğu gibi konut sunumunda aktif rol almak yerine, günümüzde yalnızca konut sunumunu kolaylaştırıcı rol almaktan öteye gidememektedir. Konut konusunda yerel idarenin yetki ve sorumluluk alması ve buna yönelik konut sunum biçimlerinin var olması yerelde kamu yararının korunması ve geliştirilmesi açısından oldukça önemlidir. Çalışmada temel amaç; Türkiye’de konut sunumunda ortaya çıkan yerelliğin karakterine uygun olmayan konut sunumu, spekülasyona dayalı gelir dengesizliği gibi sorunların çözümünde yerel yönetimlerin konut politikalarına doğrudan katılımının yaratması muhtemel olumlu etkiyi göstermektir. Çalışmada ilk olarak, T.C. Anayasası ve uluslararası belgelerdeki şekliyle konut hakkı incelenecektir. Daha sonra konut olgusunun yerel yönetimleri ile ilişkisi belirtilecektir. Sonrasında, yerel yönetimler ve konut sunumunun Türkiye bağlamında tarihselliğinden günümüzdeki durumu da içererek bahsedilecektir ve yerel yönetimlerin konut sunum biçimlerindeki rolü açıklanacaktır. Sonuç olarak, örnek incelemeler sonrasında merkezî yönetim ve yerel yönetim konut sunumları yerel yönetimlerin bu konuya katılımındaki faydaları belirtilerek çalışma değerlendirilecektir.*

**Anahtar Kelimeler:** konut sorunu, konut sunumu, yerel yönetim, merkezî yönetim.

---

<sup>1</sup> Arş. Gör., ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (cihanercetin@gmail.com)

## Pursuit of a Solution to Housing Problem from the Past: Local Governments and Housing Supply

\*

Cihan Erçetin

### Abstract

*Housing, which means shelter having a definite size for individuals or families, is not a commodity that creates settlements by coming together with each other. Housing decision and supply is a process in which social and political indicators exist nested with each other and central and local governments take part in stages part of it. This process owns the characteristics that many actors come together, it causes rapid urbanization and it always subjects to speculation due to individual profit. In recent years, centralization in housing supply policies has also brought some problems and contributed the emergence of those speculations. On the other hand, local governments, which represent public will and stand as an administrative unit closest to local community, do not play an active role in housing supply; they only play a facilitator role of housing supply. Taking the authority and responsibility by local governments for housing supply and existence of housing supply methods to achieve this is quite significant to preserve public interest for locality. The main aim in this research is to demonstrate the positive effects of the intervention of local governments in housing policies to cope with the problems which are existing housing supply in Turkey -not compatible with the characteristics of localities- and income inequalities depending on speculation. In this research, firstly, housing right is examined considering Turkish Constitution and International Documents. Later on, the relationship between housing concept and local governments is mentioned. Then, historical evolution of local governments and housing supply.*

**Keywords:** housing problem, housing supply, local government, central government.

## 1. Giriş

Kişiler ya da aileler için belli mekânsal büyüklükteki barınak olan konut olgusu, sadece bir araya gelerek oluşturulan yerleşimi ima eden bir meta değildir. Konut kararı ve sunumu sosyal ve siyasal etmenlerin iç içe olduğu, merkezî ve yerel yönetimlerin belli aşamalarında rol aldığı bir süreçtir. Bu süreç birçok aktörün bir araya geldiği, yüksek kentleşme hızına neden olan, bireysel kazanç için sürekli spekülasyona konu olan özellikler taşır. Son yıllarda konut sunum politikalarında görülen merkezileşme beraberinde kimi sorunlar da getirmiştir ve bu spekülasyonların ortaya çıkmasına katkı sağlamıştır. Diğer bir deyişle konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir (İMO, 2008)

İnsanın temel gereksiniminden biri olan konut ihtiyacı devamlılık göstermektedir. Zamanla konut anlayışındaki değişikliklere, tercihlere, yıpranmaya bağlı olarak karşılanan konut gereksinimi bir kez daha ek talep olarak konut piyasasında yer almaktadır. Ailelerinden ayrılan çocukların farklı bir konutta yaşama isteği, bireylerin kendilerine ait bir konuta sahip olma arzusu ve sosyo-kültürel yaşam biçiminin yeni konut talebini oluşturan etmenler olduğu söylenebilir (Kılıç & Özel, 2006). Konut talebi ile birlikte çeşitli siyasi, ekonomik ve sosyal bazı değişkenler sonucunda konut sorunu ortaya çıkmaktadır. Pfaller'e göre (1997), konut sorunu kırsal ve kentsel alanlarda sağlıklı barınmayı içermesine rağmen, esas ortaya çıktığı yerler ekonomik gelişme nedeni ile nüfusun hızla arttığı çekim merkezleridir. Bunun sebebi de, konuta olan talebin artan nüfus ile birlikte artış göstermesidir. Sorunu ortaya çıkaran temel durum ise, konut üretim sektörü hızla artan bu talebe anında karşılık verecek araçlardan yoksun olmasıdır.

Günümüzde piyasa özel sektör öncülüğünde konut sunumunu idare eden mekanizma olarak karşımızda durmaktadır. Kentsel alanların sürekli spekülasyona maruz kalması ile birlikte yeni gelişen ve mevcuttaki kentsel mekânlarda farklı sosyo-ekonomik sınıflardan insanların yer seçmesi, konut edinmesi ya da kiralaması mümkün olamamaktadır. Gecekondu olgusu, böyle bir ekonomik spekülatif ortamda kentsel

mekânlarda düzensiz olarak yerleşmiş ve kendi bölgelerini kentlerde oluşturmuşlardır. Özetle, kentsel gelişim ve kent planlama sorunsallarını; konut sunum politikalarını, sorunlarını, aktörleri, problemleri ve alternatif sunum yöntemlerini tartışmadan çözüme ulaştırmak oldukça güçtür. Bu çerçevede, konut sorunu ve sunum biçimi ele alınmadan önce, konut kavramının yasal zeminde Türkiye ve diğer ülkeler ölçeğinde nereye denk düştüğü belirtilecektir.

## 2. T.C. Anayasası ve Uluslararası Belgelerdeki Şekliyle Konut Hakkı

Konut olgusu günümüzde tartışmalara konu olamayacak kadar önemli ve kaçınılmaz bir haktır. Toplumda birey olarak bu haktan insanların faydalanabilmesi ve bu yazıdaki tartışmanın temel konusu olan yerel yönetimlerin konut politikalarına katılabilmesi için yasalarla ve uluslararası anlaşmalarla belirlenmiş temel kurallar ve tanımlar bulunması gerekmektedir. Bu çerçevede bakıldığında öncelikle Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 'Sağlık, Çevre ve Konut' ana temasının altında yer alan 57. Maddesine göre: "*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*". Bahsedilen bu maddede dikkat çeken en önemli noktalar konut ihtiyacını giderecek tedbirlerin bir planlama çerçevesinde yapılması gerektiği ve bu tedbirin de en geniş tanımı ile devlet tarafından yapılması durumudur. Bununla birlikte, toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesi konusu da dikkat çekmektedir ve ileriki bölümlerde bahsedileceği üzere bu desteğin gerçekleştirme yöntemi -Toplu Konut İdaresi ya da Yerel Yönetim, Kooperatif birlikteliği- tartışılacaktır. Anayasada belirlenen "planlı konut arzının devlet tarafından yapılması" konusu dikkate alındığında konut olgusunun önemi ve planlı bir şekilde kamu yararı temel alınarak devlet eliyle planlar yapılabileceği ya da yapılabileceği konusunda yetki verilebileceği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan 1996 yılının Haziran ayında İstanbul'da gerçekleştirilen Habitat-II konferansında katılımcı 171 ülkeyi bağlayıcı 2 temel hedef şu şekilde ortaya konmuştur:

- Herkes için yeterli barınma gereksiniminin temin edilmesi,

- Sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanması (Kılıç & Özel, 2006).

Bunun yanında konut hakkı uluslararası toplantı ve sözleşmelerdeki en üst dayanağını 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde bulmaktadır. Bu beyannamenin 25/1'inci maddesine göre:

Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, **konut**, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dul-luk, yaşlılık ya da kendi denetiminin dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar. (Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu, 1948).

Konut hakkı bu beyannamede olduğu gibi aynı şekilde diğer başka önemli uluslararası belgelerde de yer almaktadır. Bunlardan bir diğeri de 1996 tarihli Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesidir. Bu sözleşmenin 11/1'inci maddesine göre:

Bu Sözleşmeye Taraf Devletler, herkese, kendisi ve ailesi için beslenme, giyim ve konut dâhil, yeterli bir yaşam düzeyi ve yaşama koşullarını sürekli olarak geliştirme hakkı tanır. Taraf Devletler, özgür isteğe dayalı uluslararası işbirliğinin bu alandaki temel önemini tanıyarak bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlama yolunda gerekli girişimlerde bulunur. (Birleşmiş Milletler, 1966).

Türkiye bu maddeyi henüz uluslararası sahnede onaylamamış olmasına karşın T.C. Anayasası'nda bahsedilen konut hakkı ile ilgili madde ile ulusal düzeyde bu maddeyi kendi içinde kabul ettiği yasal çerçeveler dikkate alındığında söylenebilir. Dolayısıyla konut günümüzde Anayasamızda ve uluslararası bildirilerde de belirtildiği gibi sosyal sorumluluk çerçevesinde öncelikle merkezî yönetim ve yerel yönetimler olmak üzere bütün kuruluşların gündeminde olması gereken temel bir sorundur.

### 3. Konut Olgusu ve Yerel Yönetimler

Konut politikası, konut sunumu sürecinde talebe cevap vermek üzere merkezî idarenin önceliklerine göre belirlenen yasal ve eylemsel eylemleri içermektedir (Keleş, 2010). Bahsedilen Habitat-II ve diğer uluslararası toplantılarda ortaya çıkan hedeflere bakıldığında, farklı ölçeklerde yerel, ulusal ve uluslararası etkinlikler ülkemizde tartışma konusu ol-

maktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkeler için konut önemli bir sorundur. Kontrolsüz nüfus artışı, özellikle sanayileşen kentlere göç ve yüksek kentleşme hızı bu sorunun arka planında öncül tetikleyicileri olarak bulunmaktadır. Tüm bunların sonucunda, konut sorunu gecekondular alanlarında ve yoksul kırsal yerleşimlerde sağlıksız barınma alanlarının ortaya çıkması sonucunu doğurmuştur (Turan, 1999).

Sosyal refah politikalarını temel alan Keynesçi yaklaşım 1970'lere kadar etkinliğini sürdürmüştür. Bu refah politikaları konut sunumu bağlamında incelendiğinde, merkezî ve yerel yönetimlerin konut üretim sürecine doğrudan kaynak ayırmasını içerdiği görülür. Fakat 1970'lerden sonra ortaya çıkan parasalcı yeni ekonomik politikalar, konut üretimi yerine, ailelerin konut edinmelerine yardımcı olunması şeklinde bir düzenleyici etkiye bürünmüştür (DPT, 1996). Merkezî ya da yerel yönetimler öncelikle, gelir durumu düşük olan vatandaşlara piyasa koşullarının altında nitelikli konutlar sunmaktadır. İkinci olarak devletin diğer bir uygulaması, ekonomik açıdan uygun konutları kişilere kiraya vermektir (Kılıç & Özel, 2006). Yaratılan bu konut sunumu işleyiş mekanizmasında yerel yönetimin doğrudan etkinliği günümüzde oldukça azalmış, gün geçtikçe bu konuda yetkiler merkezî idarenin elinde toplanmaya başlamıştır. Merkezî ve yerel yönetimlerin Türkiye için oldukça önemli olan konut politikalarındaki konumlarını tarihsel açıdan ortaya koymadan önce, yerel yönetim kavramı ve konut olgusu ile ilişkisi incelenecektir.

Yerel yönetimler, yeniden yönetimin en belirgin temsilcileri olan idari ve siyasal bir oluşumdur. Yerel yönetimler, kanunlara dayanarak oluşturacak şekilde tüzel ve siyasal yetkilerle donatılmışlardır. Yerel yönetimin görev ve sorumlulukları; yerel topluluğun su, aydınlatma, barınma, ulaşım, dinlenme, kültür gibi gereksinmelerini karşılaması, yapı ve yapı-düzen işleri, bayındırlık, sağlık, temizlik hizmetleri, açık ve yeşil alanlar, otopark ve kent alanları yapmak ve bunlar için gerekli ekonomik girişimlerde bulunmak işletmeler kurmaktır (1989). Burada bahsedilen 'barınmayı sağlamak' görevi ile yerel yönetimlerin -özellikle de belediyelerin- konut politikalarında etkin rol alması gerektiği söylenebilir. Bu çerçevede bakıldığında Gülöksüz'e göre (1995):

Halka en yakın idare olarak o kültür ortamında, o iklimde, o tarihi koşullar içinde, o yerel koşullar içinde konut ve konut çevresi denen şeyin ne olduğu konusunda insanların kendi tanımlarının, kendi kararlarının



etkin olabilmesi, dolayısıyla ellerinin yakasına uzanabileceği en yakın idareler olarak yerel yönetimlerin konut olgusunda çok önemli bir rolü olması gerekmektedir.

Diğer bir deyişle, yerel yönetimlerin var olma sebebinin yerel nitelikteki toplumsal hizmet ve ihtiyaçları karşılamak olduğu söylenebilir. Yukarıda da belirtildiği gibi yerel topluluğa en yakın, yerelin ihtiyaç ve sorunlarını en etkin şekilde analiz edebilecek idare o topluluğa özel olan yerel yönetim birimleridir. Daha önce de bahsedildiği gibi konut olgusu da insanların en temel hak ve ihtiyaçlarından biri olduğuna göre, yerel yönetimlerin konut sunumu ve politikalarında etkin bir şekilde yer alması kaçınılmazdır.

#### 4. 1940'lardan Günümüze Yasalar Çerçevesinde Yerel Yönetimler ve Konut

Türkiye'de belediyelerin konut politikalarına katılımı çıkarılan yasalar ve yetkili kurumların yetkileri bağlamında düşünülürse tarihsel olarak iki aşamada incelenebilir. İlk olarak 1940'lardan 1970'lere kadar olan dönemdeki yerel yönetimlerin konut sunumundaki genel olarak etkin olmayan görüntüsü ve daha sonra 1970 sonrası dönemde belediyeler öncülüğünde olan toplu konut girişimlerinin etkin olduğu dönem ele alınacaktır. Araştırma çerçevesinde, konut sorununa geçmişten aranacak çözüm, 1970'lerdeki yerel yönetimler -belediyeler- ve konut kooperatifleri ilişkisi olacaktır.

1940'lar - 1970'ler arasındaki bu dönemde II. Dünya Savaşı sona ermiş ve Türkiye kademeli olarak hızlı kentleşmenin etkisine girmiştir. Kent mekânına bu kontrolsüz ve hızlı yerleşme gecekondulu oluşumu ve konut sorununun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu yıllarda, merkezî idarenin konut üretimi ile yetkili örgütlenme yapısının henüz gelişmemiş olması nedeniyle konut sunumundaki birtakım yetki ve sorumluluklar belediyelere verilmeye çalışılmıştır. Fakat belediyelerin, konut sunumu konusundaki etkinliği hızlı kentleşme ve gecekondulu sorunları ile baş edememesi nedeniyle yetersiz kalmıştır. Belediyelere verilen ilk sorumluluk 1948 tarihli 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile arsa temini görevi olmuştur. Bu yasa vatandaşların belediyelerden ucuz arsa almasını kolaylaştırıyordu. Ankara-Yenimahalle'de 30.000 kişi nüfuslu

yeni kent parçası yaratılması, belediyelere verilen bu arsa temini yetkisi ile gerçekleşmiştir. Ancak belediyeler, ucuz konut üretme girişiminde bulunarak insanlara sunma yetkisine sahip değildi (Tekeli, 2009). Bunun yanında, 1580 sayılı Belediye Yasası ile Belediyelerin konuta ilişkin görevleri kiralık konut ile sınırlandırıldı. Belediyeler, arazi satın alarak konut yapma, satma ve kiraya verme gibi yetki ve sorumlulukları 1950 tarih ve 5656 sayılı yasa ile elde etmiştir. Böylece, büyük belediyeler şirketler oluşturarak konut üretimine katılma imkânına sahip olmuşlardır. 416 konutluk Kadıköy Koşuyolu Evleri, belediye oluşumu şirketler aracılığıyla konut üretimine İstanbul'dan bir örnek olarak verilebilir (Keleş, 2010). Belediye birimlerinin tüm bu çabalarına karşın gecekondulaşmanın önüne geçilememiş, 1690'lara gelindiğinde konut sunumunda gündem ve politikalar yerel yönetimler yerine merkezî yönetime odaklanmaya başlamıştır. Konut sunumunda yetkilerin merkezileşme sürecinde kurulan İmar ve İskan Bakanlığı (1958) ve Devlet Planlama Teşkilatı (1960), ardından da Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Kredi Bankasının konut kredileri merkezî yönetimin yetkilerini konut konusunda artırmış yerel yönetimleri de konut politikalarında uzaklaştırmıştır. 1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, merkezî idarenin bir alt kuruluşu olarak konut için kamulaştırma yetkisi ile donatılıyordu. Bunun yanında, 1966 tarih ve 755 sayılı Gecekondu Yasası ile İmar İskan Bakanlığının yoksul vatandaşların konut sahibi olabilmesi ve bu şekilde de gecekondunun önlenmesini konusunda yetkileri arttırılmıştır. 1940'larda başlayarak 1970'lere kadar devam eden bu ilk kısımda merkezî yönetimlerin konut sunumundaki üstünlüğü gözle görülür derecede fazladır (Tekeli, 2009).

1970'lere gelindiğinde, belediyeler öncülüğünde kooperatifler birliği eliyle konut arzı yeni bir konut sunum yöntemi olarak ortaya çıkmıştır. 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Yasası konut sorununun çözümünü büyük ölçüde toplu konut yapımında görüyordu. Bu modelde, belediyeler konut kooperatifleri kurulmasına öncülük ederek konut arzının sağlanmasında anahtar rol oynamaya başlamıştır. Yerel yönetim birimi olarak belediyelerin öncülük ettikleri büyük toplu konut projelerinden biri olan İzmit Yeni Yerleşmeler Projesi başarılı görülebilecek bir örnektir. Proje 1974-1979 yılları arasında, İzmit Belediyesi ortağı olduğu konut kooperatifleri kurarak hızla sanayileşen bölgenin konut ihtiyacını

gidermeye çalışmıştır. Proje için özellikle yeni gelişim alanlarında kamulaştırma uygulamaları da yapılmış olmasına rağmen, siyasal rekabet ve çekişmeler projenin bitmesine engel olmuştur.

Ankara Batıkent projesi oldukça önemli bir diğer projedir. Proje kapsamında, belediyeler öncülüğünde kooperatiflere dayalı konut sunum yöntemine göre merkezî idarenin de desteği ile Ankara Belediyesi daha önceden planla belirlenen kentin yeni gelişme alanı olan batı gelişme koridorunda kamulaştırmalar yapmıştır. 1980 yılında ise Batıkent projesi toplu konutları yapılmaya başlanmıştır. Öncelikle Ankara Belediyesinin de ortağı olduğu 107 kooperatifin bir araya gelmesiyle katılımcı demokratik bir uygulama istenilmesi sebebiyle 'Kent Koop' kooperatifler birliği kurulmuştur. Sonuç olarak, kentin 10 km batısında 55.000 birimlik bir uydu kent projesi tasarlanmıştır (<http://www.batikent.org>). Ankara Belediyesi tarafından kamulaştırılan bu alanlar Kent-Koop Kooperatif Birliğine devredilmiştir. Bu adımdan sonra alanda konut yapımına başlanabilmiştir. Yerel yönetimler eliyle konut sunumuna Türkiye'deki en somut örneklerden biri olan Batıkent projesi başarılı bir uygulama olarak ele alınabilir. Batıkent'in 1995 yılı nüfusu 190.000 iken günümüze kadar hızlı bir gelişme göstererek 2014 yılı itibarıyla 500.000'in üzerinde bir nüfusa sahiptir (Göymen, 1983).

1970 sonrası dönemde Türkiye'de yerel yönetimler eliyle konut sunumuna verilebilecek diğer örnekler İzmir'deki Egekent-1 ve Egekent-2, Kayseri Belediye Başkanı Osman Kavuncu'nun kooperatif konutlar girişiminde yerel yönetimin önemli rolü ve İstanbul'da Marmara Bölgesi Yapı Kooperatifler Birliğinin (Konutbirlik) çalışmalarıdır. Sonuç olarak bu dönemde yerel yönetimlerin konut üretimine yalnızca süreci kolaylaştıracak şekilde değil, **kooperatiflerin kurulmasına öncülük etmek ya da kurulmuş kooperatiflere üye olmak** şeklinde aktif katılımı ile başarılı konut sunumu gerçekleşmiştir.

Yerel yönetimlerin konut sunumuna etkin katılımının olduğu 1970 sonrası bu ikinci dönemde üretilen toplu konut projeleri ile toplumun alt-orta ve orta gelir grubu kesimlerine uygun fiyatlı konut satın alma imkânı sağlanmıştır. Tekeli'ye göre (2009), toplu konut girişimlerinin tarihsel olarak belli bir noktada ortaya çıkmasının nedenleri şu şekilde gruplandırılabilir:

- 1969 yılında Kooperatifler Kanunu çıkarılarak kooperatiflerin örgütlenme modeli ve yapıları netleştirilmiştir.
- Yapsatçı konut sunum modeli, 1950'li yılların sonlarına doğru tıkanmaya başlamıştır.
- Sanayileşmiş teknikler kullanılarak inşaat teknolojilerinin gelişmesi toplu konut ve kooperatif projelerini tetikleyen unsurlardan biri olmuştur.
- Kentlerde kent merkezlerindeki yaşam alanlarının sıkışmışlığı karşısında çözüm olarak ademi merkezleşmeye olanak verecek gelişmelerin olması ve yeni yerleşim alanlarında toplu konut uygulamalarının çoğunlukla tercih edilmesi önemli bir etmen olmuştur.

1970-2000'ler arası dönemin en çarpıcı özelliği 1984 tarih 2985 sayılı Toplu Konut Yasası aracılığıyla toplu konut üretimi büyük inşaat şirketlerinin kontrolüne bırakılmıştır. 1980'ler sonrasında belediyeler kentsel ranttan belediye bütçesine kaynak sağlayabileceğini fark edince, kent imarını denetim altında tutarak sosyal konut üretiminden uzaklaşmıştır. Bunun sonucunda, yeni alanlarını imara açan belediyelerin yeni konut girişimlerinin başlaması ve yeni arsalar üretilmesi sonucunda artık kaynak sorunu yaşamaması kent imarını denetleyebilmesi söz konusu olmuştur (Tekeli, 2009).

## 5. Günümüzde Yerel Yönetimler ve Konut İlişkisi

Türkiye'deki yasal mevzuata bakıldığında belediye dışındaki diğer yerel yönetim birimleri olan İl Özel İdareleri ve köy yönetimlerinin konut politikalarında varlığından bahsetmek oldukça güçtür. Bu nedenle bu çalışmada yerel yönetimlerin konut sunumu ve politikalarındaki varlığından bahsederken belediye yönetimleri temel idari birim olarak ele alınacaktır. Belediye yönetimleri için yasal düzenlemelerle konut kavramı, konut arzı ve politikaları hakkında genel bir yasal çerçeve çizilmiş bu çerçeveye göre de belediyelere bazı görev ve sorumluluklar yüklenmiştir.

Ülkemizdeki, yerel yönetimlerin konut üretim ilişkisi konusundaki algı incelendiğinde, belediyelerin konut yatırımı yapması ve sunumunda anahtar rol oynamasının olağan değil, olağan dışı bir nitelik taşıdığı görülür. Oysa başka ülkelerde belediyeler yatırımcı olarak katkıda buldukları gibi düzenleyici olarak da rol alırlar (Keleş, 2010).

Günümüzde ülkemizde konut sunumuna katılan en temel yerel yönetim birimi olan belediyeler bir paydaş olarak konut sorununun çözümüne etkin şekilde katılmasa da, Türkiye’de belediyelerin, yasalar ve yönetmeliklerle çerçevesi belirlenmiş konut üretiminde ve sorununda sahip oldukları görevleri şu şekilde özetlenebilir:

- Konut yapımı öncesi: imar, altyapı, arsa temini
- Konut yapımı sırasında: inşaatın denetimi
- Konut tamamlandıktan sonra: oturma izni

Bahsedilen bu görevlerden imar ve arsa temini dışındakiler süreci kolaylaştırmak ve devamlılığını sağlamaya yönelik görevlerdir. Bunun yanında, öncelikle imar planlarını yapma yetkisi ile belediyeler konut sorunsalında en önemli aktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. Belediyeler Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı yapma yetkilerine sahiptir. Kentin geleceğinde insanların hangi nüfus yoğunluklarıyla, ne tür sosyal donatı ve yaşam alanları ile ilişkide olarak, nasıl bir ulaşım ve toplu taşıma ağı ile kente bağlanacaklarını ve son olarak kentin yeni gelişiminde hangi mevkilerde konut edinebileceklerini belirleme görev ve sorumluluğu en temel yerel yönetim birimlerinden biri olan belediyelere aittir. Belediyelerin konut sunumuna katılımı tam olarak bu noktada başlamaktadır. Bir başka deyişle, amacına uygun hazırlanan planlar ile sağlıklı yerleşimlerin ortaya çıkmasının bu ön koşulu belediyelerin elindedir.

Konut yapımı öncesinde belediyelerin yüklendiği bir diğer önemli konu da arsa teminidir. Arsa temini konusunda belediyelerin kentleşme hızını kontrol edebilen ve yönlendiren bir politika izlemesi beklenmelidir. Türkiye’nin hızlı kentleşme yıllarında yaşandığı gibi, yerel yönetimlerin hızlı kentleşmenin gerektirdiği ölçüde imarlı arsa üreterek topluma arz edemeyişi ve planlama süreçlerinin yetersizliği sonucu doğan kıtlık rantları, tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralıyla bir araya gelince, orta sınıfların konut sahibi olmasını olanaksız hâle getirmiştir (Tekeli, 2009).

## 6. Türkiye’de Konut Sunum Biçimleri ve Yerel Yönetimler

Türkiye’de konut sunum biçimleri geçmişten günümüze birçok dönüşüm geçirmiş ve zaman içinde de çeşitlenmiştir. Bu çeşitlenme de bulunduğu dönemin ihtiyaç ve taleplerine göre şekillenerek bir arada bulunur.

Bunun anlamı da yeni beliren bir konut sunum biçimi hiçbir zaman mevcutta var olanın yerine geçerek onu dışlamaz; aksine her toplumsal grubun, sosyo-ekonomik grubun talebine göre şekillenecek olan konut sunum biçimi de farklılaşır. Tekeli'nin yaptığı ayrımına göre (2009), 1980'li yılların başında Türkiye'de konut sunum sisteminin değişik öğelerini oluşturan konut sunum biçimleri aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır:

- Kentin imarlı kesimine konut sunan biçimler:
  - Bireysel konut üretimi
  - Yapı kooperatiflerinin konut üretimi
  - Yapsatçı üretim
  - Toplu konut şirketleri üretimi
  - Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetim konut üretimi
- Kentin gecekondü kesimine konut sunan biçimler
  - Bireysel gecekondü üretimi
  - Yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi

Konut sunumunda yapı kooperatif birlikleri ve yerel yönetimler ilişkisi, araştırma kapsamında günümüz neo-liberal kentleşme sürecini derinden yaşayan kentlerimiz için çağrıştırılmak istenen modeldir. Bu iş birliğinde örgütlenme modelinin nasıl olacağı da sistemin başarısı için oldukça önemlidir. Bu modelde, konut üretim sürecinin ilk aşamasında belediyeler imar planı yapım ve kentsel altyapıyı hazırlama organı olarak devreye girerler. Belediye bu örgütlenme biçiminde süreci organize eden, yasal planlama yetkilerini kullanarak sürece somut katkı koyan, konut edinmek isteyen insanları belirleyerek mali imkânlarına göre tasnif eden konumdadır. Yasal arsa üretim süreci planlama aracılığı ile tamamlandıktan sonra, kişileri kooperatifler hâlinde örgütler. Örgütlenen bu kooperatif birimleri de bir araya gelerek bir üst örgütlenme biçimi olan kooperatif birliklerini oluştururlar. Belediye, bu aşamadan sonra örgütlenme modelinin işleyişini izler ve denetler. Böylesine örgütlü biçimde yerel aktörlerin ve halkın kooperatifler aracılığıyla etkin katılımının sağlandığı bu iş birliği modeli, yerel halkın en uygun koşullarda barınma talebinin uygun maliyetle sağlanması açısından oldukça avantajlıdır. Fakat özellikle 2000'ler sonrasında, sermayenin kendini yeniden üretme çabasının kent mekânına en somut yansıma aracı olarak konut üretimi, büyük ölçüde merkezî yönetim-TOKİ-büyük inşaat şirketleri iş birliği ile yerine getirilmektedir. Sonuçta, kentlerde açık kamusal alanlar

yerlerini kapalı lüks konut sitelerine ve güvenli rezidanslara; diğer bir deyişle, toplumda yalnızca belli sosyo-ekonomik seviye üzerindeki topluluğa hizmet eden bir tür konut sunum biçimi gelişmiştir.

Bu bölümde öncelikle yerel yönetimler ve konut ilişkisi Belediye Kanunu'ndaki şekliyle ortaya konacak, daha sonra konut sorunu kısaca anlatılacaktır. Son olarak da TOKİ'nin konut sunumundaki yerelleşmenin aksine merkezileştirici etkisinden söz edilecektir.

### 6.1. 5393 Sayılı Belediye Kanununda Yerel Yönetimler ve Konut

Daha önce belirtildiği gibi konut hakkı ve konut olgusunun uluslararası bildirge ve anlaşmalarda ve T.C. Anayasası'nda yer alması konut kavramının önemini ortaya koymaktadır. Konut olgusu toplumun yerel ölçekte bir ihtiyacı ve anayasal barınma hakkının gerçek yaşamda sağlanma aracı olduğu düşünülürse, o topluma ait yerel yönetimin de bundan sorumlu olması kaçınılmazdır. Böylesine ciddi bir sorumluluğun ülkemizde yerine getirilebilmesi için konut politikalarının belirlenmesinde yasal çerçevenin açık bir şekilde çizilmiş olması gerekmektedir.

2005 yılında son hâline getirilen 5393 sayılı Belediye Kanunu içeriğine bakıldığında, konut politikalarında çok önemli bir konuma sahip olması gereken belediye yönetimlerinin görev ve sorumlulukları temel hatlarıyla tanımlanmıştır. Belediye Kanunu'nun 14. Madde a. Fıkrasında, önceki yasalarda olan zorunlu ve isteğe bağlı ayrımı ortadan kalkmıştır. Belediyenin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlığının altında bulunan madde konut ile ilişkiyi şu şekilde içerir:

İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır.

Bu maddede konutun belediye için kaçınılmayacak bir hizmet unsuru olduğunu ve su, kanalizasyon, ulaşım gibi hizmetler kadar asli ve önemli

olduğunu çıkarsamak mümkündür ve bu maddede diğer hizmet alanlarında olduğu gibi konut ile ilgili yalnızca genel bir çerçeve çizilmiştir.

69. maddede ise, belediyelerin arsa ve konut yönetimi ile ilgili olduğu görülebilir. Bu maddenin içeriği şu şekildedir:

Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

Belediyelerin gerek konut kooperatif birliklerine katılımında gerekse konut üretmek isteyen kuruluş için yer alacağı süreçte en önemli katkısı arsa temin etmek ve kamulaştırma yapmak şeklinde olacaktır. Diğer bir deyişle, yukarıdaki maddede, konut kooperatifleri ve yerel yönetimler iş birliği ile konut üretiminde belediyenin en temel sorumluluğu olan imar planları aracılığı ile kamulaştırma yoluyla arsa üretmek vurgulanmaktadır.

70 ve 71. maddelerde ise belediyelerin konut, ulaşım gibi kendi görev ve hizmet alanlarındaki görev ve sorumlulukları yerine getirebilmek için şirket kurabilmesinden bahseder. Bu yetkinin somut uygulama örneği olarak da İstanbul'da belediyenin oluşturduğu İmar Limited Şirketi öncülüğünde yapılan 416 konutluk Kadıköy Koşuyolu Evleri'dir (Keleş, 2010).

Tüm bunların yanında gözden kaçırılmaması gereken en önemli konut ile ilgili belediye görevlerinden biri de kentsel dönüşümdür. Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre:

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 birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim pro-



je alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır... 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... Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Günümüzde özellikle kentsel rant ve arsa spekülasyonu ile birlikte oldukça tartışmalı hâle gelen kentsel dönüşüm olgusu konusunda yerel yönetimler çok geniş yetkilere sahiptir. Belediyeler tarafından konutun ve kentsel dönüşümün fazladan rant sağlama aracı olarak kullanılması sorunsalını bir kenarda tutacak olursak, yasal düzenlemelere bakarak şunu rahatlıkla söyleyebiliriz ki, belediyeler konut sunumu, konut arzını kolaylaştırması, arsa temini, kooperatif ortaklıkları ve son olarak da kentsel dönüşüm konusunda konut piyasasında yeterince aktif olmasına izin verecek yasal yetkilere sahiptir. Ancak günümüzde özellikle sosyal konut politikalarında yerel yönetimleri sahnede aktif olarak görmek yerine, merkezî idarenin ve baskın şekilde özel sektörün bu konuda yerel yönetimlerin yerini aldığı görülmektedir. Bu da eşitlikçi olmayan, belli sosyo-ekonomik seviye altındaki insanları görmezden gelen ve yerel yönetim yerine özel sektörün süreç yöneticisi konumunda olduğu bir konut sunum modeli ortaya çıkarmaktadır.

## **6.2. Türkiye’de Konut Sunumunda Unutulan Yerel Yönetimler ve Konut Sorunu**

Kapitalist topluma evrilme sürecinde konutların -kullanma değerinin yanı sıra- değişim değeri öncelikli amaç olurken; kapitalizm öncesi konutların kullanım değeri ön planda bulunmaktaydı (Keleş, Geray, Emre, & Mengi, 1999). Kapitalizm sonrasında, konut ihtiyaç sonucu edinilen ve kullanılan bir araç olmaktan çıkarak, insanların geleceğini garanti altına almak için amaç edindiği bir yatırım unsuruna dönüşmüştür. Kapitalist toplum ile beliren bu yeni yaklaşım, kentlerde potansiyel rant bölgeleri

yaratarak emlak fiyatlarındaki farklılıklar sebebiyle isteyenin istediği konuta erişmesini güçleştirmiştir. Bu durum gün geçtikçe derinleşen konut sorununu doğurmuştur. Bu çerçevede, böylesine eşitsiz bir toplum düzeninde temel insan haklarından olan uygun fiyatlı ve yaşanabilir konut sahipliğini elde edebilmek oldukça önem kazanmaktadır. Kamu yararının bu bağlamda sağlanabilmesinin en temel aktörlerinden biri kuşkusuz, yerel halka en yakın idari birim olan yerel yönetimlerdir.

Öztek'in'e göre (2001), konut sorununun içeriği ve nedenleri şu şekilde ortaya konmuştur:

- Sanayileşmenin yoğun olarak yaşandığı kentlere göç,
- Mevcut kentlerin konut stokunun talebi karşılamakta yetersiz kalması,
- Gelir dağılımında gün geçtikçe ortaya çıkan dengesizlikler,
- Konut üretim süreci için kaynak yetersizliği,
- Konut sunumunda teknoloji seçiminin isabetsiz yapılması,
- Etkin bir denetim mekanizmasının oluşturulmaması,
- Konut edinim sürecinin piyasa koşullarına bırakılması.

Bu çerçeveden sorun ele alındığında, 1950'li yıllarda Türkiye'de sağlıklı kentleşmenin en önemli sonuçlarından biri konut sorunu olarak ortaya çıkmıştır. Konut sorunu, kendi çözümünü getirmesi sonucunda kentlerde yasa dışı olarak, hazine arazisi ya da özel mülkiyet üzerine ruhsatsız gecekondular yapıları ortaya çıkmaya başlamıştır. 1980'lere gelindiğinde, özellikle büyük kentlerde barınma ihtiyacının karşılanması için çözüm olarak üretilen bu gecekondular, imar afları sonucunda kent- sel rantın paydaşı olmanın bir aracı hâline gelmiştir. Günümüze gelindiğinde, konut sorunu barınma sorununun ötesinde kentle bütünleşme, ortaya çıkan rantın kamuya yeniden kazandırılmaması, hukuksuz yapı- ların meşrulaştırılması, kültürel ve doğal değerlerin korunamaması gibi çok boyutlu bir hâl almıştır (Karasu, 2005). Son yıllarda, anayasamızda yer alan "konut hakkı" ibaresinin aksine, konut üretimi büyük ölçüde piyasanın işleyişi çerçevesinde özel sektöre bırakılmıştır. Devamlı olarak üretilen lüks konutlar ve sabit ve dar gelirli insanların kısıtlı imkânlarını dayanışmacı ruhla birleştirerek oluşturdukları konut kooperatiflerine gereken destek ve teşvik verilmemesi sonucunda konut politikalarında istikrar sağlanamamıştır. Bu da konut sorununu derinleşmesine neden olmuştur (TOBB, 1988).

Merkezî idare konut sorununu etkin şekilde çözmek konusunda yetersiz kalırken, yerel yönetimler de bu soruna mali ve idari sorunlar nedeniyle çoğu zaman gerekli çözümü getirememişlerdir. 1973 seçimlerinden sonra kurulan sosyal demokrat bazı belediyeler konut sorununa etkin çözümler getirebilmek için konut kooperatifleri ile iş birliği yaparak kentsel rantı kamuya aktarmayı amaçlamışlardır. “Üretici Belediyecilik” modeli ile bu belediyeler kooperatifler ile iş birlikleri yaparak konut ve arsa üretiminde aktör olarak yer almışlardır. Batıkent, Ege-Kent, EVKA ve Doğukent konut projeleri bu belediyecilik anlayışıyla üretilmiş örnekler olmuşlardır. Fakat, yaşanan ekonomik ve siyasi krizler sonucunda bu uygulamalar başka projelerin öncüsü olamamışlar ve yaygınlık kazanamamışlardır (Karasu, 2005).

Özetle, yerel yönetimlerin sürece etkin katılımı, süreci yönetmesi, alt ölçek plan yapımı ve kentsel altyapı sunumu yetki ve sorumluluklarını kullanması geçmişten gelen bir çözüm önerisi potansiyeli olarak tekrardan gündeme alınması gerekmektedir. Mevcuttaki sermaye odaklı neoliberal iktisadi sistemin bugünkü dinamikleriyle -lüks konut üretimi ile lüks konut tüketimine insanların zorlanması- çevresel, sosyal ve iktisadi olarak sürdürülebilir olmayan baskın bir konut sunum modeliyle toplum karşı karşıya bulunmaktadır.

### **6.3. 2000’ler Sonrası Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Konut Sunumunun Merkezileşmesi ve Yerel Yönetimler**

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2000’ler sonrasında oldukça etkin konut sunum politikalarını merkezî idarenin temsilcisi olarak uygulamaktadır. Belediyelerin 1970’lerdeki aktifliğini tamamen kaybetmesi sonucunda, yerelleşme konut sunumunda deneyimlenememiştir; aksine, oldukça baskın merkezî politikalar konut sunumunu baskılamaktadır. 1984’te yalnızca konut için kredi veren bir kurum niteliğinde olan, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak kurulan bu yapı bünyesinde Toplu Konut Fonu da oluşturulmuştur. Ancak, süreç içinde yapılan değişikliklerle, kuruluştaki önce şirketleşme ve şirketlerle ortaklıklar gündeme gelirken, uygulanan kredi modelinde de değişiklikler meydana gelmiştir. Konut dışında köyler, gecekondu alanları ve tarihî yerleşmeler de TOKİ’nin uygulama alanına girmiş ve TOKİ inşaat yapma yetkisini de kazanmıştır.

Kamu arazilerinde bedelsiz arsa temini yetkisi 2003 yılında TOKİ'ye tanınmış, bu tarihten itibaren kâr amaçlı proje yapma yetkisine de sahip olmuştur. 2004'te ilk kez yapılan TOKİ-belediye ortaklığı ile Ankara'da Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi öncü olarak yapılmıştır. Aynı yıllarda, Gecekondu Dönüşüm Projeleri, Konut Uygulama Alanları, Toplu Konut İskân Sahaları gibi her türlü ölçek ve plan artık TOKİ'nin yetkisine girmesiyle bu tarihten itibaren TOKİ tarafından hazırlanan ancak ilgili idare tarafından üç ay içinde onaylanmayan proje ve planlar resen uygulamaya geçme yetkisi kazanır (Duygulu, 2009). Sonuç olarak TOKİ, günümüzde konut olgusunda diğer kurum ve kuruluşların sahip olduğu neredeyse tüm yetkilerle donatılarak çok güçlü bir merkezî idare temsilcisi olarak karşımızda durmaktadır. Konut sunumunda yerleşmenin aksine, hemen hemen tüm yetkileri bünyesinde toplayan bu kuruluş yerel yönetimlerin geçmişten sorumluluk alma ve konut sunumuna doğrudan katılma potansiyelinin ortaya çıkmasını baskılayabilmektedir.

Bunun yanında, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile birlikte TOKİ ve Çevre-Şehircilik Bakanlığı ortaklığı ile riskli alan ilan edilen her türlü kentsel alanda merkezî idare yetkilileri olarak konut sunumuna doğrudan katılma yetkisine sahip olmuşlardır. Bu yetkinin yanında, kanunda "yürütmeyi durdurma kararı" verilemeyeceği ibaresi yer almaktadır (Uşaklıgil, 2014). Diğer bir deyişle, TOKİ ve bunun yanında Çevre-Şehircilik Bakanlığı, konut sunumunda yetkilerin merkezî idare elinde toplanmasının öncül aktörleri hâline gelmişlerdir. Örneğin, bu yasa çerçevesinde, afet riski altındaki bir alanda yeniden konut üretimi kentsel yenileme, sağlıklılaştırma ya da dönüşüm yoluyla yapılacağına öncelikle dikkate alınması gereken, o alanda yaşayan insanların yerel talep ve ihtiyaçlarıdır. Bu yeni konut sunum biçimi yerel yönetimleri yalnızca dışsal birer paydaş olarak sürece dâhil etmektedir. Yerel halkın ne tür konut birimlerinde oturmak istediğini, ne tür bir yeni kentsel alanda komşuluk ilişkilerini devam ettirmek istediklerini, mali faydalarının ne şekilde eşit olarak gözetilebileceğini ise ancak süreçte karar alma yetkisi olmayan yerel yönetimler en doğru şekilde çözümleyebileceklerdir.

## 7. Değerlendirme ve Sonuç

Hızlı kentleşme karşısında ortaya çıkan konut sorununu çözmek amacı ile üretilen konut politikaları, çeşitli nedenlerden dolayı istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. Bu başarısızlıkta, sorunun çok boyutlu olması, siyasi iktidarların tutarlı ve kalıcı politikalar izlememesi, oy kaygısı nedeni ile izlenen politikalar ve beraberinde gelen gecekonduların önemli rol oynamıştır (FEV, 1996). Konut sorununun çözümüne yönelik politikalarda merkezî yönetimin yerel yönetimleri göz ardı ettiği gözlemlenmektedir. Oysa konut politikalarının etkin bir şekilde uygulanabilmesi için, imar planlarını yapmakla görevli olan belediye yönetimi ile aktif bir şekilde iş birliği içerisinde olmak, etkin ve sonuç olarak kamu yararına hizmet eden bir konut sunumu politikası için gereklidir. 1970'lerde konut politikalarında belediyelerin etkinliğini arttıracak kimi girişimler olmuş, ancak bunlar yetersiz kalmış ve devamı gelememiştir. Yalnızca, yerel yönetimler konut üretimi için gerekli olan arsaları sağlayan ve altyapı hizmetlerini yerine getiren bir kurum olarak kalabilmiştir. Diğer bir deyişle, teoride yasalarla geniş yetkilere sahip olmasına karşın pratikte bunları uygulamasına fırsat kalmamaktadır.

Yerel yönetimlerin konut sunumuna doğrudan paydaş olarak katılması, bölgede yerel yönetimler için finansman kaynağı olan tasarrufların artması gibi bir olumlu sonucu da beraberinde getirecektir. Bir diğer olumlu etki, konut açığının kapanmasında yerel yönetimler bu şekilde doğrudan rol alabileceklerdir. Bu yöntem ile artan konut üretimi sonucunda arz-talep-piyasa dengesiyle artan kiralar da azalma yönlü eğilim göstereceklerdir (FES, 1993). İdari ve bireysel bu iktisadi faydaların yanında, yerel yönetimler eliyle konut üretiminin en belirgin olumlu etkisi şüphesiz yerelin ihtiyaçları, talepleri, kendine özgü kimliği ve sosyal yaşayışı en doğru şekilde ve hakça çözümlenerek anayasal temel haklardan olan barınmanın sağlanması olacaktır.

Kısaca bahsedilen yetkilerinden anlaşılacağı üzere TOKİ gün geçtikçe yetkileri genişletilmiş ve konut politikalarında da çok etkin bir rol oynayarak yerel yönetimlerin görev ve sorumluluklarını uygulamasına engel olduğu söylenebilir. Ayrıca bugün gelinen son durumla artık TOKİ, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yapılması gereken neredeyse tüm işleri yapmaya başlamış, konut konusunda hem yerel yönetimlerin hem de ilgili bakan-

lıkların bile pratikte yetkileri kısıtlanmıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda ortaya konabilecek en belirgin çıkarım, çok kapsamlı yetkilere sahip olan bir kurum ve konut sunumu ve politikalarının büyük çoğunlukla merkez eliyle yürütülmeye çalışıldığı bir durumdur. Burada akla gelmesi gereken önemli sorular, merkezden yürütülen bir konut politikasının yerelin katılımına, ihtiyaçlarına ve taleplerine ne ölçüde izin vereceği, Belediye Kanunu'nda açıkça bir sorumluluk olarak tanımlanan konut olgusunun, yerelin ihtiyaçlarını ve beklentilerini en iyi gözlemleyebilecek yerel yönetimlerden önemli ölçüde uzaklaştırılarak TOKİ'ye verilmesinin sonuçlarının neler olacağıdır. Bu kadar merkeziyetçi bir anlayışla sürdürülen sosyal konut politikaları, Toplu Konut Yasasının da verdiği yetki ile birlikte –*Gecekondu Dönüşüm Projeleri, Konut Uygulama Alanları, Toplu Konut İskân Sahaları gibi her türlü ölçek ve plan artık TOKİ'nin yetkisinde olması*- yerelin aktif katılımını olanaksız hâle getirmektedir. Diğer taraftan, yerelleşme ya da diğer adıyla yerinden yönetim, özellikle son yıllarda çok tartışılan bir kavramdır. Yerelleşmenin kısaca tanımlanacak olursa kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli bir şekilde ihtiyaca uygun olarak kullanılabilmesi için, karar alma mekanizmalarının merkezden yerele indirgenmesi olarak özetlenebilir. Tüm bu tartışmalar yapılırken konut konusunda da karar alma mekanizmalarının yerele indirgenmesi yerine, aksine merkezileştirme uygulamalarının bulunması şaşırtıcıdır. TOKİ aracılığı ile gerçekleşen konut konusundaki bu merkezileşme, sonuç olarak, yerel yönetimlerin en doğru şekilde inşa edebileceği etkin bir kamu yararı çerçevesini ve halkın kaliteli bir yaşam standardına sahip olmasını zorlaştırmaktadır.

Türkiye'de konut sorunun artmasının bir nedeni de konuta ve arsaya ticari mal yaklaşımının yaygınlaşmasıdır. Bu yaklaşımın bir uzantısı olarak kentsel topraklar spekülasyon ve rant kaynağı olarak kullanılmaktadır (TODAİE, 1992). Başka bir deyişle, konut artık kullanma değeri üzerinden (tüketim aracı olarak konut) edinilen bir meta değil, değişim değeri üzerinden (yatırım aracı olarak konut) sürekli olarak kâr etme hevesiyle edinilmeye çalışılan bir araç hâline gelmiştir. Devletin de bu alanda sadece düzenleyici ve destekleyici politikaları benimsemesi ve konut üretimini özel sektöre terk etmesi, kentsel toprakları rant aracı olarak gören ve konut pazarında spekülatif hareket eden yaklaşımları güçlendirmektedir. Böylece kentler, kent planlarının özünde olması ge-

reken kamu yararı ilkesine göre değil, rant spekülasyonu doğrultusunda bir gelişme göstermektedir. Diğer bir deyişle, günümüzde büyük inşaat şirketlerinin öncülüğünde oluşan prestijli konut bölgelerinde ya da kent-sel rantı spekülasyona maruz kalarak konut fiyatları üst gelir grubuna hitap eden yerleşimlerde insanlar alternatifsiz bırakılarak bu alanlarda yer seçimine zorlanması sürdürülemez bir iktisadi döngü ortaya koymaktadır. Bunun sonucunda, bu türden lüks tüketim kültürü hevesi ile birlikte özellikle orta sınıf ağır borç yüklerinin altına girerek bu alanlardan konut edinme çabası içerisine girmektedir. Sürekli borçlanmaya dayalı bu iktisadi sistem, bireyin sosyal refahı ve mali sürdürülebilirliği açısından sürekli iktisadi kriz doğurmaya meyilli bir orta sınıf ekonomik gidişatı ortaya çıkaracaktır. Özetle, yerel yönetimlerin aktif şekilde konut sunumuna katıldığı örgütlenme modelini 1970'ler ve 80'lerde olduğu gibi tekrardan konut tüketim kültürü hâline getirmek, konut sorununun çözümünde geçmişten bir çözüm potansiyeli olarak ortaya koyabilmek oldukça önemlidir.

Sonuç olarak, halkın iradesini temsil eden ve yerel topluluğa en yakın idari birim olan yerel yönetimler ülkemizde bir dönem örneklerinde olduğu gibi aktif rol almak yerine, günümüzde yalnızca konut sunumunu kolaylaştırıcı rol almaktan öteye gidememektedir. Kuramsal olarak en basit şekliyle bakıldığında hâkim olan temsilî demokrasi ile amaçlanan, halkın ihtiyaç ve sorunlarına karşılık vermek, daha yüksek yaşam standartlarına ulaşması için gerekli olan adımları atmaktır. Bu amaçlarla çoğunluğun seçtiği idari yapı yerel ölçekte yerel idarenin temsilcilerinin seçimi ile hayat bulur. Yerel topluluğun en önemli ve en temel ihtiyaçlarından biri olan konut konusunda da yerel idarenin ağırlıklı olarak söz sahibi olması ve buna yönelik konut sunum biçimlerinin var olması, sonuç olarak yerelde kamu yararının korunması ve geliştirilmesi açısından oldukça önemlidir.

## Kaynakça

- Birleşmiş Milletler (1966). *Ekonomik, sosyal ve kültürel haklar uluslararası sözleşmesi*. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu (1948). *İnsan hakları evrensel beyannamesi*, Paris. <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> adresinden alındı
- DPT. (1996). *Konut, yedinci beş yıllık kalkınma planı özel ihtisas komisyonu raporu*, Ankara.
- Duyguluer, F. (2009). *Nasıl bir Ankara-Panel 4: Kentsel dönüşüm*. [http://www.odtumd.org.tr/etkinlik/2009/03/kentselDonusum/Kentsel\\_Donusum\\_Feridun\\_Duyguluer.pdf](http://www.odtumd.org.tr/etkinlik/2009/03/kentselDonusum/Kentsel_Donusum_Feridun_Duyguluer.pdf) adresinden alındı
- FES. (1993). *Wohnungspolitik für Ostdeutschland*. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- FEV. (1996). *Türkiye'de geçekondunun 50. yılı*. İstanbul: Friedrich Ebert Vakfı.
- Göymen, K. (1983). *Bir yerel yönetim öyküsü: 1977-1980 Ankara Belediyesi deneyimi*. Ankara: Özgün Matbaacılık.
- İMO. (2008). *Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut sunum raporu*. *Teknik Güç Dergisi*.
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye'de konut sorununun çözümünde farklı bir yaklaşım: Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Güz 2005(1), 57-86.
- Keleş, R. (2010). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., & Yavuz, F. (1989). *Yerel yönetimler*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Keleş, R., Geray, C., Emre, C., & Mengi, A. (1999). *Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması*. Ankara: Öteki Yayınevi.
- Kılıç, S., & Özel, M. (2006). Yerel yönetimlerin konut politikaları üzerine bir inceleme-Çeşitli ülke deneyimleri ve Türkiye. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 15(1), 207-228. <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/cusosbil/article/view/File/5000001099/5000001790> adresinden alındı
- Öztekin, K. (2001). Yerel yönetimlerin toplu konut üretiminde karşılaştığı sorunlar: İzmit örneği. 3. *Kentsel Altyapı Ulusal Sempozyumu* (ss. 1-15). Eskişehir: Kentsel Alt Yapı Ulusal Sempozyumu Bildiriler Kitabı.
- Pfaller, A. (1997). *Politik – Dossier wohnungspolitik*. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- Tekeli, İ. (2009). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TOBB. (1988). *Konut sorunu*. Ankara: TOBB Yayın.
- TODAİE. (1992). *Kamu yönetimi araştırması (Kaya)*. Ankara: TODAİE Yayınları.
- Turan, N. (1999). *Konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak konut kooperatifleri ve Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik analizi*. Eskişehir: TC. Anadolu Üniv. Yayınları.
- Uşaklıgil, E. (2014). *Bir şehri yok etmek: İstanbul'da kazanmak ya da kaybetmek*. İstanbul: Can Sanat Yayınları.
- <http://www.batikent.org>



# Yararlanıcıları Açısından Konut Sorunu: Yoksul Sosyal Konutlar Örneği

\*

Mustafa Koçancı<sup>1</sup> - Hayati Beşirli<sup>2</sup>

## Özet

Barınma bireylerin en önemli ihtiyaçlarından biridir. Bu kapsamda ihtiyaçlar hiyerarşisinin temelinde yer alan bu ihtiyacın karşılanmasına ilişkin üretilen politikalar toplumsal kalkınma ve sosyal devlet olmanın temel belirleyicileri arasında yer almaktadır. Türkiye’de 2009 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu adına Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü tarafından imzalanan protokol çerçevesinde, finansmanı adı geçen Fon’dan karşılanmak üzere sosyal güvenlik şemsiyesi içinde bulunmayan kişilere konut yapılmasına karar alınmıştır. Araştırma, bu konutlarda yaşayan kişilerin gözünden konutların yeterliliklerinin ortaya konulmasını konu edinmektedir.

Çalışmada nitel ve nicel veri toplama teknikleri birlikte kullanılmıştır. Araştırmanın nicel veri toplama sürecinde survey çalışması gerçekleştirilmiş bu kapsamda 13 ilde 1225 kişilik bir örneklem grubu oluşturulmuştur. Örneklem grubuna geçerlilik ve güvenilirliği test edilerek standartlaştırılmış bir soru kâğıdı yüz yüze uygulanmıştır. Nitel veri kapsamında yarı yapılandırılmış bir görüşme formu geliştirilmiş ve bu form 7 ilde 60 derinlemesine görüşmede kullanılmıştır. Öte yandan 9 odak grup görüşmesi yapılarak araştırma veri seti oluşturulmuştur.

Türkiye’de 2009 ile 2012 arasında inşa edilen konutlar 1+1 tip olarak gerçekleştirilmiş, daha sonra konut büyüklüklerine bağlı yaşanan bazı sorunlar nedeniyle konutlar 2+1 tipte inşa edilmeye başlanmıştır. 1+1 konutları brüt 45m<sup>2</sup>, 2+1 konutlarda ise brüt 64m<sup>2</sup>’dir. TÜİK (2012) verilerine göre ortalama hane büyüklükleri kentte 4, kırdı ise 4,5 olarak görülmektedir.

Bunun yanı sıra inşa edilen konutların imalatlarına ilişkin yaşanan problemler, konutların kentten izole olması ve konut donatılarıyla birlikte değerlendirildiğinde konut tutulumlarını olumsuz etkilemektedir. Konut alanlarına sunulan genel ve yerel idare hizmetlerinin eksiklikleri de, buralarda yaşayan kişileri olumsuz etkileyebilmektedir.

Konut alanlarına ulaşım, konutların alt yapı ve ısınma sorunları, konutların çevresinde okul, pazar, karakol, sağlık ocağı gibi donatıların eksikliği konut yaşantısının sürekliliğini etkileyen diğer önemli hususlardır. Dolayısıyla konut inşaatlarının nerede gerçekleştirileceği bu yerlerin seçiminde kentlerin gelişme/ büyüme planlarının dikkate alınmaması, Türkiye’nin önünde duran ve üretilecek 100bin konut için yanıtları belirlenmesi gereken sorulardır.

**Anahtar Kelimeler:** konut üretimi, yeni çöküntü alanları, yoksul sosyal konutlar, konut donatıları, konut büyüklüğü, yoksulluk, sosyal hareketlilik

<sup>1</sup> Dr., Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Md., Proje Değerlendirme Başkanlığı, Söğütözü Ankara, E-mail: mkocanci@gmail.com

<sup>2</sup> Prof. Dr., Gazi Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü

## Housing Problems In Terms Of Beneficiaries: Sample of Poor Social Housing

\*

Mustafa Koçancı - Hayati Beşirli

### Abstract

*Sheltering is one of the most important needs of people. In this context, shelter is also situated based on the hierarchy of needs, determinants of social development and social state. Turkey has started to build Poor Social Houses within the framework of the protocol which was signed between Housing Development Administration of Turkey and General Directorate of Social Assistance since 2009. Those houses were constructed with the financial resources of Social Assistance and Solidarity Incentive Fund. Beneficiaries of these social houses must have common urban poverty properties and living outside of Turkish Social Security System without any registered income. This research's subject reveals the housing adequacy through the eyes of people living in these houses.*

*In this research, qualitative and quantitative data collection techniques were used together. The survey was carried out in the quantitative data collection process. This scope, sample of 1225 people was formed in 13 provinces across the Turkey and face to face interview form were administered which sample the validity and reliability tests were conducted. Developed a semi-structured interview form was used in 60 in-depth interviews in 7 provinces while the scope of qualitative data. On the other hand data set was constructed of nine focus group discussions.*

*Houses produced between 2009 and 2012 were 1+1 type. And then experienced some difficulties depending on house size these houses have been producing 2+1 type. 1+1 housing size is 45 square meters of gross, 2+1 housing size is 64 square meters of gross. According to TÜİK (2012), average household size is seen in the city 4, rural 4.5 in Turkey. As well as the manufacturing problems of houses, be off and isolated from the city adversely affect living in houses. The lack of general and local government services offered to residential areas adversely affected the life around.*

*Transportation to the housing area, infrastructure and heating problems or houses with lack of school, bazaar, police station, cottage hospital etc. other adversely affect the continuity of life housing. Therefore, there is a lot of question like where the housing will be built, taken into account in the selection of this area of urban growth plan are the questions that you have to answer the Turkey*

**Keywords:** *housing production, new collapsing areas, poor social houses, housing reinforcement, housing size, poverty, social mobility*

## 1. Giriş: Barınma İhtiyacından Sosyal Konuta

Barınma ihtiyacı da aynı gıda ihtiyacı gibi karşılanması zorunlu olan, giderilmediği takdirde kişinin fizyolojik devamlılığına zarar verebilecek, hatta güvenlik ve korunma gibi diğer değişkenler devreye girdiğinde fizyolojik devamlılığına, varlığını bir sonraki güne aktarmanın önüne geçecek olan hayati bir ihtiyaçtır.

Bu ihtiyacın karşılanması sürecinde üretilen konut, insanların barınma ihtiyaçlarını giderdikleri bir mekân olmanın yanı sıra; sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal, eğitsel, tıbbi, teknolojik özelliklere sahiptir. Bu yönüyle konut birden fazla toplumsal ilişkinin aynı anda üretilmesini sağlar ve kentsel çevrenin kültürel bir yapıya dönüşmesinde farklı işlevleri olan bir yer olarak karşımıza çıkar (Lebe ve Akbaş, 2014). Bir başka ifadeyle konut, karmaşık kent/ toplum yaşantısının yeniden üretildiği ilk yerdir ve barınmanın gerçekleştiği konutun özellikleri, bu yerin kim tarafından kullanıldığının da bir gösterge olarak mekânın sınıflaşması anlamına gelmektedir (Leckie, 1992, s. 4).

Toplumsal değişime ve gelişme sürecinde, ağaç kovukları ve mağara- lardan başlayan işçi barınaklarından tek odalı bekâr evlerine, birkaç ailenin bir arada yaşadığı evlere dönüşen barınma ihtiyacı, kültürelliğinin yanı sıra günümüzde hem ulusal hem de uluslararası metinlerde yer alarak insan haklarına ilişkin hükümler arasında yer almıştır. Örneğin İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde barınma, "Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi dene- timinin dışındaki koşullardan kaynaklanan, başta geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar." şeklinde kaleme alınmıştır. Dolayısıyla konutun kendisinin üretilmesi kadar içinin ve dışının da belirli bir standarda göre üretilmesi gerekmektedir (Dicht ve Wilcox, 1991). Tekeli (1996, s. 2), konutun kendisi, içi ve çevresinin karşılıklı belirlenmesi gerektiğini söyleyerek, ancak bu karşılıklı üretim sayesinde birey ve ailenin eş zamanlı olarak hem toplum içinde hem de toplum dışında yaşama imkânına sahip olacağını belirtir.

Bu kapsamda genel konut ihtiyacı ve barınma sürecinin diğer önemli unsurlarla birlikte yönetimi kadar önemli olan bir başka konu da yuka-

rıda değinilen koşullarda bir yaşam standardına sahip olmayan yoksul ve dar gelirli kesimler için sosyal politika kapsamında geliştirilen konut desteği/ barınma yardımlarıdır. Yoksul ve dar gelirli için tasarlanan konut ve konut edindirme politikalarının binanın/konutun nereye, hangi malzemeyle inşa edileceği dışında, çözmesi gereken başka sorunları da mevcuttur. Örneğin konutun kaç yoksul haneyi kapsayacak şekilde düzenleneceği, hangi esaslarda faydaya sunulacağı (mülkiyet- kira), bu konutlardan kimlerin yararlanacağı, hak sahipliğinin belirlenmesi sürecinde esas alınacak kriterlerin neler olduğu, hak sahipliğinde öncelik koşullarının neler olacağı konularıdır. Bunun yanı sıra konut alanlarının kim tarafından nasıl yönetileceği, kamunun bu yönetime ve oluşturulan alanlara hangi destekleri hangi şartlarda verileceği ve bu desteğin ne kadar süreci, konutlardaki sosyal yaşama adapte olamama ve anti sosyal davranışlar gelişmesi durumunda bununla nasıl baş edileceği, konutlarda yaşamaya başlayanların iş gücü piyasalarına ve büyük kente nasıl bağlanacağı, inşa edilen konut alanında sosyal mobilitenin nasıl olacağı, sosyal dışlanma alanlarındaki yatay ve dikey dışlanma süreçlerinin nasıl aşılacağı gibi sorular yoksul ve dar gelirlilere ait konut yardımlarından önce cevaplanması gereken sorular olarak konut üretecek kurumların ve politika yapıcılarının karşısında durmaktadır (Koçancı, 2014, s. 91).

Bu bakış açısı barınma ihtiyacının karşılanmasının sadece beton, demir, kum vb. bileşenlerin oluşturduğu bir fiziksel birimin inşası ile gerçekleşmediğini (Ertan, 1996, s. 1), yoksulların barınma ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli yöntemlerinin olduğu ancak belirtilen tüm bu durumların göz önüne alınmasıyla sosyal konutun, yaşam alanı/mekân olarak ortaya çıktığı Revees (2005, s. 13) tarafından vurgulanmaktadır.

Barınma yoksulluk söz konusu olduğu zaman gerçekten büyük bir problemdir. Kentsel alanlarda aile bütçeleri üzerine önemli maliyet yükleri getirmektedir. Keleş, yaptığı çalışmada ortalama bir hanenin barınma ihtiyacını gidermek için bütçesinin %25- 35'ini kullanmak durumunda olduğu belirtmiştir (Keleş, 1990, s. 271). Reeves, konut maliyetleri nedeniyle pek çok kişinin yüksek bütçeli bu giderlerini süreç içinde ortadan kaldırmak amacıyla risk aldığını ve konut satın aldığını, ancak verilen yanlış kararlar ve uygulanamaz ekonomik tedbirler neticesinde, aile bütçelerinin tamamen yıkıldığını, daha büyük bir zarar ortaya çıktığını

ğını belirterek konut ediniminde ve edinilmiş konutun borç ödeme sürecinde düşülebilecek hatalara vurgu yapmaktadır (Reeves, 2005, s. 115).

Sanayi Devrimi ile birlikte fabrika çevrelerinde/ kentlerde ortaya çıkan iş gücü ihtiyacına bağlı olarak yaşanan göç, pek çok farklı sorunla birlikte aynı zamanda göç eden kişilerin de barınma ihtiyaçlarının karşılanmasını gerektirmiş ve birkaç ailenin/ çalışanın bir arada yaşadığı odalardan/evlerden başlayan sosyal konut pratiği günümüzde çok daha yaygınlaşarak dünyanın neredeyse tüm bölgelerinde uygulanan bir politika hâline gelmiştir. Özellikle II. Dünya Savaşı'nın yıkıntılarının ardından yeniden imar fırsatı yakalayan Avrupa ve Avrupa'daki refah devleti anlayışı, çok sayıda sosyal konut üretmiştir.

	Sahibince oturlan konut oranı (%)	Özel mülke ait kiralık konutlarda oturanların oranı (%)	Kiralık sosyal konutlarda oturanların oranı (%)	Sosyal konut sayısı
<b>Hollanda</b>	54	11	35	2.400.000
<b>Avusturya</b>	55	20	25	800.000
<b>Danimarka</b>	52	17	21	530.000
<b>İsveç</b>	59	21	20	780.000
<b>İngiltere</b>	70	11	18	3.983.000
<b>Fransa</b>	56	20	17	4.230.000
<b>İrlanda</b>	80	11	8	124.000
<b>Almanya</b>	46	49	6	1.800.000
<b>Macaristan</b>	92	4	4	167.000

(Kaynak: Scanlon ve Whitehead, 2007)

Kunduracı (2003), sosyal konutların üretimini üç dönem hâlinde ayırmaktadır. Birinci dönem, 1800'lü yıllarından başından II. Dünya Savaşı'nın sonuna kadar olan dönemdir. İkinci dönem ise II. Dünya Savaşı'ndan 1980'ler arasını kapsayan refah devleti dönemidir. Üçüncü dönem ise 1980 sonrasında günümüze kadar gelen neo-liberal dönemdir. Bu dönemlerin tümünde sosyal konut üretim pratikleri bu dönemler bazında ülkelerin içinde buldukları halkanın düzeylerine göre değişmektedir.

Birinci dönem sosyal konutları, 1889'da Belçika'da yapılmaya başlanmış olup, 1890'da İngiltere, 1894'te Fransa ve 1901'de Hollanda tara-

fından uygulanmaya başlanmış ilk örneklerin bulunduğu dönemdir. Daha çok, gelir darlığı içinde olan kişilerin iş gücüne katılmalarını maksimum düzeyde tutmak amacıyla yürütülen çalışmalardır. Merkezî/yerel yönetim ya da özel işletmeler tarafından yapılan konutların tümü kooperatifler üzerinden uygun koşullarda kredi verme, bu kooperatiften hisse verme, arsa destekleri ve vergi indirimleri gibi farklı uygulama modelleriyle hayata geçirilmiştir (Ankara Araştırma- ANAR, 2013, ss. 15-16; Kunduracı, 2013).

Konut üretiminin politikaları ve üretimin gelişimi incelendiğinde, İngiltere’de ortaya konan “sefalet mahallelerinin temizlenmesi” çalışması, 1948-1952 yıllarında inşa edilen konutların %90’ı, 1953-1959 yılları arasında inşa edilen konutların %50’si, 1960 ve sonrasında inşa edilen konutların %20’si sosyal konut niteliğinde, yoksul ve gelir düzeyi düşük vatandaşlar için yaptırılan konutlardan oluşur (Örücü, 1972, s. 54). Benzer bir durum Fransa ve Almanya’da da yaşanmıştır. Buralarda 1992 yılına kadar üretilen konutların %50’si, Danimarka’daki konutların %66’sı, İtalya’da ise devlet tarafından inşa ettirilen konutların tümü, sosyal konut statüsünde olup bu konutlardan yararlanma şartları ve öncelikleri arasında gelir yokluğu/yetersizliği, barınma ihtiyacının aciliyeti (doğal afet ve hastalıklar vs.), konutlardan yararlanmaya aday olanların çocuk sayıları gibi kriterler getirilmiştir (Temel, 1992, s. 19).

1980’lerle birlikte refah devleti anlayışından neo-liberal devlet anlayışına dönüş neticesinde bir kamu hizmeti ve sosyal politika argümanı olarak görülen sosyal konut üretimine bakış da farklılaşmış ve başta İngiltere olmak üzere pek çok ülke, sosyal konut üretimini durdurmuş; ellerinde hâlihazırda bulunan sosyal konutları da özellikle yaşayanlara satarak ellerinden çıkarmıştır (Morton, 2012, ss. 12-14). Stone, sosyal konut uygulamalarından ‘kurtulmak’ fikrinin özellikle Avrupa ve Amerika’da gündeme geldiğini ve örneğin İngiltere’de son yirmi yılda inşa edilen sosyal konut stoğunun, devletin dönüşümüne bağlı olarak %40 oranında azaldığını belirtmektedir (Stone, 2003, s. 2). Bu anlamda sosyal konut politikası, “gelir, konut ölçünü ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve önlemler bütününden” oluşan bir politika türüdür (Keleş, 1990, s. 278) ve Kunduracı’ya göre (2013), Avrupa’daki neo-liberal dö-

nemde sosyal konut üretiminin devam etmemesinin sebebi, konut talebinin düşük olmasıdır.

Sosyal konut uygulamaları özellikle 1980'lerden sonra Avrupa ve Amerika'nın aksine artmıştır. Dolayısıyla dünya genelinde hâkim olan ve konut istencinden bağımsız olarak devam eden bir neo-liberal akımdan bahsetmek mümkün olmasa da, çevre ülkeler için konut, hızlı bir refahlanma/ekonomik döngü anlamına geldiğinden krizlerden çıkış anahtarı olarak kullanılmaktadır. Daha önce merkez ülkelerin 1929 ve 1979 krizlerinden çıkmasında büyük roller üstlenen inşaat sektörünün mucize etkilerinin çevre ülkelerce de fark edildiğini söylemek mümkündür. Öyle ki inşaat sektörüne yapılan bir yatırım aynı zamanda çarpan etkisiyle çok sayıda sektörün de faaliyete geçmesini sağlamaktadır. Bu sektörlerin başında ise demir çelik, çimento, kireç alçı vb. imalat malzemeleri, taşımacılık, metal yapı malzeme, seramik sektörünün de bağlı olduğu pek çok alt sektörü hareketlendirmektedir (Türkiye Kalkınma Bankası TKB, 2008).

Gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut üretimine sınırlar getirilse de Amerika Birleşik Devletleri (ABD) başta olmak üzere pek çok ülke, sosyal konut yararlanıcılarının içinde yaşadığı sosyal dışlanma sorunun çözümü ve burada hayatlarını sürdürenlerin içinde buldukları yoksulluktan kurtulmaları için yüksek bütçeli çeşitli programlar ve projeler yürütmektedir. Örneğin HOPE (Home Ownership and Opportunity for People Everywhere) isimli program ABD'de konut yararlanıcılarına destek vermek, yardımlardan bağımsız yaşamalarına yardımcı olmak, özellikle genç kuşaklar için iş/ meslek edindirmek gibi pek çok amaçla oluşturulan bir program olup, programın nihai amacı sosyal konut yararlanıcıların dezavantajlı olduğu alanların ortadan kaldırılmasıdır (Curley, 2005; Fogel ve Williamson, 2007).

## 2. Türkiye'de Sosyal Konut Uygulamalarının Kısa Geçmişi

Gelişmiş ülkelerdeki kentleşme pratiği ile Türkiye'deki kentleşme pratiği aynı ekseninde gelişmemekte, Türkiye'de de diğer Batı dışı toplumlarda olduğu gibi "sanayisiz şehirleşme" veya "çarpık kentleşme" yaygın olarak görülebilmektedir (Sağlam, 2006). Kentleşmenin sanayi dışı dina-

miklerinin de (bilim, sanat) görülmediği Türkiye’de kent, çekici ve itici nedenler olarak bilenen güçlerin etkisiyle oluşmaktadır.

1920’lerin başlarında Türkiye nüfusunun %75’i kıır, %25’i kent nüfuslarından oluşurken, 2010’lara gelindiğinde bu oran günümüzde tersine dönmüş ve ülke nüfusunun yaklaşık %70’i kentlerde %30’u da kıırda yaşamaya başlamıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2014).

Yoksulluk göstergelerine sahip kişilerin göç sonucu içine düştükleri konut ihtiyacı, “gecekondu” adı altında bir konut edinim pratiğini ortaya çıkarmış; göçün artmasına, yönetsel otoritenin her türlü engelleme iradesinin çeşitli sebeplerle affa dönüşmesine bağlı olarak, baraka niteliğindeki, dayanıksız malzemeden yapılmış bu yaşam alanlarını dikey olarak, birkaç kat şeklinde yükseltmiş ve varoşları oluşturmuştur (Tüfekçioğlu, 2003). Benzer kent oluşum süreçleri dünyanın pek çok yerinde gözlemlenebilmektedir. Örneğin Türkiye’de gecekondu/varoş olarak nitelenen bu alanlar, Avrupa ve Amerika’da “squatter” ya da “slum”, Brezilya’da “Favela”, Peru’da “Barriadas”, Arjantin’de “Villas Miseria”, Kolombiya’da “Ciudades Asilas”, Meksika’da “Colonia Proletarias”, Peru’da “Carralones Pueblos Jovenes”, Panama’da “Barriadas Brujas”, Şili’de “Poblaciones Callampas”, Uruguay’da “Cantegrilles”, Venezuela’da “Rancherosor Conqueros”, Irak’ta “Sarija”, Fas’ta “Berraka/ Noula”, Cezayir’de “Bidonville”, Tunus’ta “Gourbivilles” gibi (Karpat, 2003, ss. 34-39) pek çok isimle anılsa da bu alanların oluşması ve devamlılığındaki en temel karakteristik özellik yoksulluktur. Bununla birlikte yoğun/kronik işsizlik, kent hizmetlerine erişememe, konutların mimarı yetersizliği, imarlarındaki yasa dışılık, suç, şiddet gibi pek çok sorun da Türkiye’deki yoksulların barınma imkânlarının dünyanın diğer bölgelerindeki benzer durumlarla karşılaştığında görünen ortak özellikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tartışmalar ABD’de Getto ve dip sınıf, Avrupa’da Banliyö ve dışlanma, Latin Amerika’da ise daha çok marjinalleşme kavramları altında işlenmektedir (Özby, 2009, s. 22).

Bu çerçeveden bakıldığında Türkiye’deki sosyal konut yapımının pek çok ülkede olduğu gibi çalışan yoksul kesimlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla başlanmıştır (Keleş, 1996). Bir anlamda lojman niteliğinde olan bu konutlar, sahip olunan iş üzerinden verilmekte ve konuttan yararlanma hakkı ile çalışma doğrudan ilişkilendirilmekteydi. Ancak güncel uygulamalara bakıldığında sosyal konut uygulamalarının



sadece işe bağlı olarak gerçekleşmediği, toplumun birbirinden farklı ve geniş kesimlerinin barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerçekleştirildiği de görülmektedir. Bu farklılaşmanın en altında da, ülke genelinde yaşanan doğal afetler gelmektedir.

1850'lerde kurulmuş olan Eytam Sandıkları, 1924 yılında yaşanan Erzurum depremi devlet yönetimini zorunlu olarak konut yapı sektörüne yöneltmiş ve 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmasıyla devlet fiilen bu sektörün içinde yer almaya başlamıştır. Buna bağlı olarak konutlaşma alanında sağlıklı adımların atılabilmesi için 1930'lu yıllarda çıkarılan Belediyeler Kanunu çerçevesinde Ankara Belediyesi tarafından ilk sosyal konutlar inşa edilmiştir ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)).

Yukarıda belirtildiği gibi depremler Türkiye'nin konut üretim süreci üzerinde sürekli belirleyici olmuştur. 1939 yılında yaşanan ve 33bin kişinin öldüğü, 120bin binanın yıkıldığı Erzincan depremi sonrasında devlet tarafından sağlıklı ve yeni konut üretimi yeniden sorgulanmış ve konutlaşma arttırılmıştır. Öte yandan çağdaş kentleşme pratiklerinin de örneklerinin oluşturulması amacıyla Ankara Saraçoğlu mahallesinde 450 konutluk bir mahalle oluşturulmuştur. Konut üretiminin öncelikli olarak finansal bir problem olması ve mali kısıtlara bağlı olarak faaliyet alanın belirlenmesi neticesinde 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve Başkanlığın kullandığı kaynak Toplu Konut Fonu'na bağlanmıştır. 1990'da Başkanlık iki farklı idareye ayrılmış, 1993 yılında Toplu Konut Fonu kaynakları Genel Bütçe'ye alınmıştır. 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi, sağlıklı konut üretimini yeniden gündeme getirmiştir.

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adıyla kuruluşundan, 2002 yılına kadar geçen 19 yıllık sürede 43.145 konut imal etmiş ve 950bin konutun kredilendirmiş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2003 yılında önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na ardında da 2004 yılında doğrudan Başbakanlığa bağlanmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının gerçekleştirdiği tüm konutların üretiminde mülkiyet esaslı konut üretimi ilkesi kabul edilmiş ve üretilen konutların mülkiyetleri satış yoluyla yararlanıcılarına verilmiştir. Bir başka ifadeyle Türkiye'deki sosyal konut üretimi Avrupa'dan farklı olarak mülk esasında gelişmiştir ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)).

TOKİ'nin gerçekleştirdiği konut uygulamalarını beş bölüme ayırmaktadır. Bunlar: Dar ve Orta Gelir Grubu, Alt-Yoksul Gelir Grubu, Gecekondu Dönüşümü, Afet Konutları ve Tarım Köy Uygulamalarıdır. TOKİ'nin konut edindirme sistemi belirli bir aylık gelir elde eden kişilere, belirli bir peşinat ödenmesi ve kalan borcun kredilendirilerek vadelenmesi üzerinden gerçekleşmektedir.

Çalışmanın odağında "Yoksul Sosyal Konutları"nın yer alması nedeniyle TOKİ'nin ürettiği konut türlerine ve üretim ile elde edilen çıktılarına ve sisteme ilişkin değerlendirme sınırlılık olarak kabul edildiğinden bu hususlarda bir tartışma yürütülmeyecektir.

### 3. Yoksul Sosyal Konutları

Yoksul sosyal konutlar, 2009 yılında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü (şimdiki Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokolle tasarlanan konut modelidir. Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü tarafından "Sosyal Konut" olarak tanımlanan proje kapsamında konutların imalatlarına ait bedel, yıl bazlı olarak TOKİ'ye aktarılır ve bununla birlikte TOKİ, konutların halka arz edilmesinde de söz sahibi değildir. Böylece %100 satışa dayalı, konut istenci yakalanmadan konut üretimi gerçekleşebilmektedir. Proje kapsamında üretilen konutlar Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları aracılığıyla belirli kriterlere uygun olarak yoksul vatandaşlara verilmektedir.

Konutların imalatına ilişkin olarak ilk etapta 34bin konut imal edilmesi ve bu konutlara ait ortaya çıkan 2.500.000.000TL tutarındaki meblağın 5 yıllık bir periyotta Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Teşvik Fonundan TOKİ'ye aktarılması üzerinde anlaşma sağlanmış ve konut imalatlarına başlanmıştır. İlk konutlar 2011 yılında tamamlanmış ve fayda sahipleri konutlara yerleştirilmeye başlanmıştır. Yoksul Sosyal Konutlarını, yoksullara sunan kuruluş sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakıflarıdır. TOKİ bu anlamda sadece işi alan müteahhit firma olmakta ve iş bitiminde konutları ilgili vakıflara teslim etmektedir.

Konutlara alınan başvurularda birtakım kriterler uygulanmaktadır. Buna göre yararlanıcının 3294 sayılı yasa kapsamında olması, bir başka ifadeyle sosyal güvenlik kurumlarına bağlı olmaması, 30 yaşından bü-

yük olması ve son üç yıldır konutların imal edildiği il sınırlarında yaşaması şartı aranmaktadır.<sup>3</sup> Konutlar 1+1 (brüt 35m<sup>2</sup>) ve 2+1 (brüt 65m<sup>2</sup>) niteliğinde imal edilmekte olup (2012 yılına kadar sadece 1+1 tipinde konut üretilmiştir), konutun yapılacağı bölge TOKİ tarafından belirlenmektedir. Bilindiğine göre konut imalatlarından önce hedef kitlenin konut istencine yönelik herhangi bir araştırma yapılmamış ve SYDV'lerin yardım yaptıkları kişi sayısı üzerinden tahminî bir konut talebi vakıflarca yaratılmıştır (Koçancı, 2014, ss. 107-108).

Konutların tümü geri ödemeye tabi olup peşinatsız olarak; 1+1 tip konutlar aylık 100 TL, 2+1 tip konutlar ise aylık 135 TL olarak taksitlendirilerek 270 ay vadelendirilmektedir. Bu plana göre 1+1 tip bir konutun 270 ay sonunda yararlanıcıya olan maliyetinin 27.000 TL olduğu görülmektedir. Ancak SYDF'den aktarılan kaynak göz önüne alındığında 1+1 tipteki bir konutun 54-55 bin TL maliyette olduğu görülecektir. Bir başka ifadeyle konut maliyeti göz önüne alındığında maliyetin yarısından fazlasının SYDV'lerce karşılandığı görülmektedir.

Türkiye'deki yoksul nüfus ve imal edilecek konut sayısı göz önüne alındığında, 2023 hedefleri kapsamında imal edilecek 100 bin konutun çok yetersiz kalacağı söylenebilir. Bu çerçevede araştırma bulgularında da geçen sadece "şanslı yoksullar" konutlardan yararlanabileceklerdir. Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü'nün hazırladığı "Sosyal Konut Uygulama Yönergesi" incelendiğinde konutlarda yaşayanların taksit ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemeleri durumlarında, yerleştikleri konuttan çıkarılmalarına ilişkin bir hüküm bulunmadığı görülecektir. Bunun konut uygulamalarında son derece tehlikeli sonuçları olacağı kestirilmesi bir tarafa, konutların mülkiyet esasında üretilmesi son derece önemli bir başka soruna işaret etmektedir.

Yoksul sosyal konut yararlanıcısı olmak için aranan şartların başında yukarıda da ifade edildiği gibi 3294 sayılı yasa kapsamında olup, fakruzaruret içerisinde olmak gerekmektedir. Başka bir anlamda bu konutlardan yararlanmak isteyenlerin kayıtlı gelirleri olmamalıdır. Öte yandan

---

<sup>3</sup> Bu şartlar daha sonradan konutlara yeterli talep olmaması nedeniyle değiştirilmiştir. Başvuru şartları, şartları düzenleyen SYGM tarafından alenen duyurulmamakta, öte yandan başvuru şartları ve diğer hükümleri düzenleyen duyurular SYDV'lerce ilan edilmektedir. Sosyal Konut uygulama esaslarına ilişkin bir duyuruya [http://www.duzici.gov.tr/ortak\\_icerik/duzici/Sosyal\\_Konut\\_Uygulama\\_Yonergesi.pdf](http://www.duzici.gov.tr/ortak_icerik/duzici/Sosyal_Konut_Uygulama_Yonergesi.pdf) adresinden ulaşılabilir.

gelir sorgulaması sonrasında başvuran kişilerin yoksullukları yerinde tespit edilmekte ve bir görevli tarafından sosyal inceleme raporuna bağlanmaktadır.

Diğer taraftan konutlara ilişkin getirilen tek şart, fiilî oturma şartıdır. Oysa bu şart, sosyal mobilizasyonun önünde geçen, yatay ve dikey toplumsal hareketliliği engelleyen bir durumdur. Fiilî oturma şartının süresi geri ödeme süresidir. Başka bir ifadeyle yoksul sosyal konut yararlanıcıları içine girdikleri evin mülkiyetini alabilmek için 22.5 yıllık geri ödeme dönemi boyunca fiilen orada oturmak zorunda olacaklardır. Bu dönem sonunda yönerge gereği 10 yıllık bir bekleme süreci daha bulunmakta ve konut üzerinde tam mülkiyete sahip olabilmek için (satış ve kiraya verme vs.) 32.5 yıl süre geçmesi gerekmektedir. Oysa bu konuda Doling ve Chevan'ın yaptığı çalışmalar, konut sahibinin sosyal, kültürel ve ekonomik göstergelerinin değişmesiyle birlikte konutu da değiştirmeyi tercih ettiklerini ortaya çıkarmaktadır (Çakır, 2006, ss. 27-29). Yoksul sosyal konutlardan ayrılırken ödenen paranın geri alınamaması ve konuttan ayrılma durumunda ödenmiş konut taksitlerinin kira yerine sayılması, konutlara düzenli ödeme yapan herkesin orada yaşadıkları her geçen ay oraya biraz daha bağlanmasını sağlamaktadır.

### 3.1. Araştırmaya Ait Bulgular

Bu çalışmada paylaşılan bilgiler Gazi Üniversitesi, Sosyoloji Bölümü öğretim üyesi Prof. Dr. Hayati Beşirli yürütücülüğünde gerçekleştirilen, 113K079 kodlu 1001 TÜBİTAK proje destekleri kapsamında desteklenen "Sosyal Konut Uygulamaları ve Yoksulluğun Yönetimi Üzerine Ampirik Bir Çalışma" isimli araştırma dâhilinde elde edilmiş bulgulardır. Araştırma, nitel ve nicel veri toplama teknikleri birlikte kullanılarak karma tipte bir araştırma desenine göre kurgulanmıştır.

Araştırmanın nicel veri toplama sürecinde survey tekniği uygulanmış, bu kapsamda Türkiye'deki yoksul konut kullanıcıları evreninden 13 farklı ilde 1225 kişi katmanlı örnekleme tekniği ile örnekleme dâhil edilmiştir. Örnekleme dâhil olan katılımcılara standart soru kâğıdı uygulanmıştır. Nicel veriler SPSS ortamında analize tabi tutulmuştur.

Araştırmanın nitel verilerinin toplanması sürecinde yarı yapılandırılmış görüşme ve odak grup görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 7

ilde 60 yarı yapılandırılmış görüşme ve 9 odak grup görüşmesi yapılmıştır. Nitel çalışmalar Nvivo programı aracılığıyla analiz edilmektedir.

Çalışmanın bu kısmında sosyal konut kullanıcılarının konuta ilişkin memnuniyet düzeyleri değerlendirilmiştir.

### 3.1.1. Faydalanıcıların Hane Genişliği

Yoksul sosyal konutların hak sahipliği belirlenirken, talep sahiplerinin hane genişliği durumları değerlendirmeye katılmamıştır. Dolayısıyla inşa edilen konutlarda hane büyüklüğüne bağlı “öncelik” durumu aranmamıştır. Beş çocuklu, yoksul dul bir kadının durumu ile yine yoksul ancak bekâr bir erkeğin konutlara başvuru ve kura anında hakları/öncelikleri aynıdır. 2013 yılına gelindiğinde inşa edilen görece daha büyük 2+1 tip konutlara daha büyük hanelerin yerleştirilmesi esas alınmıştır. Yoksul Sosyal Konutlarda yaşayanların hane nüfus ortalaması 4,8’tir. Bu büyüklük Avrupa uygulamaları göz önüne alındığında konut büyüklüğü ile orantılı değildir.

Öte yandan konutlarda gözlemlenen en önemli sorunlardan biri de yukarıda sosyal mobilizasyonu engelleyen unsur olarak aktarılan fiilî oturma şartıdır. Yapılan ziyaretlerde, Sosyal Konut Uygulama yönergesinin aksine, konut alanlarının SYDV heyetlerinden bir yönetime bırakılmış olması, yönetimin işlevsizliği ya da bazı yerlerde yönetim ve denetim birimlerinin site sakinlerinin kendilerinden seçiliyor olması nedeniyle pek çok kişinin, konut alanından taşındığı ve mülkiyeti/tapusu üzerine olmayan, kendisinin bile “kiracı” sayıldığı konutu kiraya verdiği görülmüştür. Konuyla ilgi Antalya’ dan bir yararlanıcı: “Her gün kapıma bir sürü öğrenci geliyor abla kiralık mı diye... Keşke biraz gelirim olsa da ben şehir içinde bir yere taşinsam da burayı kiraya verebilsem... Ama gelip bakıyorlar Valilikten ara sıra, oturmadığımız zaman tutanak tutup atacaklarmış. O yüzden de gidemiyoruz. Ölene kadar bu evi bekleyeceğiz yani...” (Dilek, Kadın, 43 yaş) diyerek konuttaki fiilî oturma şartına mahkûmiyet gözüyle baktığını belirtmektedir.

### 3.1.2. Konut Büyüklüklerinin Yeterliliği

Konutların büyüklüğünü yetersiz olarak görenlerin sayısı %68,7’dir. İdare eder diyenlerin oranı %10,5 olup, konut büyüklüklerini yeterli görenlerin oranı %20’dir. Nitel veri toplama çalışmasında, konut alanlarının

daki en önemli problemin konutun büyüklüğü olduğu görülmüştür. Örneğin Ankara’da bir kadın: “Hani bir türkü var ya ‘ölmeden mezara koydular beni’ diye... Bizi de öyle yaptılar. 8 nüfusuz burada. İçeride küçük bir orada var, orası gece oda ama gündüz ardiye... Açam bak, hep yatak yorgan dolu, adım atacak yer yok, girilmiyor.” (Selime, Kadın, 39 yaş) diyerek konutun büyüklüğüne ilişkin görüşlerini ifade etmiştir.

#### Katılımcıların konutun büyüklüğü hakkındaki düşünceleri

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde
<b>Çok yetersiz</b>	248	20,2	20,2
<b>Yetersiz</b>	594	48,5	48,5
<b>Ne yeterli ne yetersiz-İdare eder</b>	129	10,5	10,5
<b>Yeterli</b>	225	18,4	18,4
<b>Çok yeterli</b>	20	1,6	1,6
<b>Cevap Yok</b>	9	,7	,7
<b>Toplam</b>	1225	100,0	100,0

Konutlar 1+1 ve 2+1 olarak brüt 35 ve 65 m<sup>2</sup> olarak tasarlandığından ve tipleştirildiğinden her tip aileye aynı konut verilmiştir. Dolayısıyla konutu aileye uydurmak yerine, aile konuta uymak zorunda kalmıştır. Yine Ankara’da konutlarda tek başına yaşayan katılımcı “Burası aile yeri olmaz, çok küçük. Anne babaların ihtiyaçları olur, özel yaşantısı olur çocuğun dersi olur, misafir gelir gider... Çoluk çocukla aynı odada yatılmaz. Burayı benim gibi tek başına yaşayan yaşlılara vermeliler. Yaşlı mahallesi olabilir mesela, doktoru marketi ona göre... Bu dağ başında bu kadar alan var, bak bomboş kibrit kutusu gibi ev yapıp içine koca bir aileyi tıkmanın alemi yok.” (Sultan, Kadın, 69 yaş) diyerek konutların beklentileri karşılamadığına işaret ediyordu. Van’dan bir başka kadın ise doğudaki ailelerin kalabalık nüfuslardan oluştuğunu belirttikten sonra şöyle diyordu: “... Minibüste kadın 2+1’ler hakkında konuştu konuştu, öyle güzelmiş, şöyle güzelmiş... En son bana sorudu ‘O mezar gibi eve nasıl sığıyorsunuz?’ dedi, ben de dayanamadım patladım, üzülme kardeş dedim biz şimdiden bu dar evde idman yapıyoruz mezara girmeye, asıl siz düşünün bu geniş evden nasıl ineceksiniz o daracık deliğe.” (Nur, Kadın, 33 yaş).

Konutların büyüklükleri yararlanıcıları için son derece önemli bir sorun alanıdır ve konutlara yerleşme tercihini doğrudan etkilemektedir. İlgili Genel Müdürlük çalışanlarından alınan bilgiye göre inşa edip ülke genelinde hizmete açılan 18 bin konutun %10'una kimse oturmamaktaydı. Hatırlanacağı üzere Van'da konteynır kentlerden kötü ve insanlığa yakışmayan haberler gelirken, inşa edilen yoksul sosyal konutlarında 400'e yakın boş konut olduğu nitel çalışma yapan ekibimiz tarafından tespit edilmiştir.

Yurt dışı örneklerine bakıldığında sosyal konut büyüklükleri ile hane büyüklerinin belirli bir oranda bulunduğu görülebilir. Örneğin Fransa'nın hane büyüklüğü 2,2 iken sosyal konut büyüklüğü 56m<sup>2</sup> İsveç'in hane büyüklüğü 2,1 iken sosyal konut büyüklüğü 70m<sup>2</sup> dir.

### 3.1.3. Konutun mekânsal düzenlenmesi

Konutun balkon durumu			
	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde
<b>Evet</b>	123	10,0	10,0
<b>Hayır</b>	1075	87,8	87,8
<b>Cevap Yok</b>	27	2,2	2,2
<b>Toplam</b>	1225	100,0	100,0

Yoksullar için inşa edilen sosyal konutlarda balkon bulunmamaktadır. Yapılan kanuni değişiklikle balkonun da inşaat alanına eklenmiş olmasına bağlı olarak yapılmayan balkon, sosyal konut yararlanıcılarının hayatlarının önemli bir eksiği hâline gelmiştir. Bir sosyalleşme mekânından ziyade balkon, pek çok evde çamaşır kurutması, erzak depolanması gibi amaçlarla kullanılmaktadır. Sosyal konut yararlanıcıları bu ihtiyaçlarını evlerinde gideremedikleri için çamaşırılarını apartmanın koridorlarında, apartman dışında elektrik direklerine gerdikleri iplerde gidermektedir. Konya'daki konutlarda yaşayan bir sakin, "Burada balkon yapmayı düşünmemişler. Yemin ediyorum ha mutfak yapmamışsın ha balkon. 4. katta olan bir dairede nefes alacak yer yok. Çamaşır kurutacak yer yok. Bakın apartmanın ortak alanlarına, şu koridora çıkın bakın, çamaşırhane gibi. Tüm komşular birbirimizin hangi renk don giydiğini biliyoruz çok şükür..." diyerek balkon ihtiyacının önemini dile getirmiştir (Hakan, Erkek, 53 yaş).

Diğer taraftan Van’da görüşülen bir başka kişi “Ben İstanbul’dan Ankara’ya, İzmir’den Antalya’ya kadar hep inşaatlarda çalıştım; inşaattan mimarlıktan falan anlarım ama Amerikan mutfağı olup balkonu olmayan herhâlde tek yer burası.” (Kenan, Erkek, 49 yaş) diyerek konutların mimari çizgilerinin belirlenmesinde kültürel ihtiyaçların asgari niteliklerinin sağlanmadığına dikkat çekiyordu.

### 3.1.4. Konutun İnşaat Kalitesi

Konutların inşaat kalitesinden memnuniyet			
	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde
Hiç memnun değilim	193	15,8	15,8
Memnun değilim	312	25,5	25,5
Kararsızım- İdare eder	133	10,9	10,9
Memnunum	514	42,0	42,0
Çok memnunum	61	5,0	5,0
Cevap Yok	12	1,0	1,0
<b>Toplam</b>	<b>1225</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Nicel çalışmada konut sakinlerinin inşaat kalitesinden memnuniyetleri yaklaşık olarak yarı yarıya bulunmuştur. Konut kullanıcıları tarafından binalarda sıva döküntüleri, kullanılan malzemenin kalitesizliği, kapı ve pencere düşmeleri, montajlarında izolasyon malzemelerinin kullanılmamış olması, ev içi sabit malzemelerin yerlerinden oynaması (tezgâh, fayans vs.) çok sık karşılaşılan sorunlar olarak belirtilmiştir.

Konut kalitesindeki temel sorun, SYDV ve SYDTF insan kaynaklarında inşaat, plan proje konularında eğitim öğretim almış kişilerin bulunmaması olarak tespit edilmiştir. Bu noktada TOKİ, kendi kontrol sistemini geliştirmiş ve hem inşaatı yaptıran hem de kontrol eden kurum olmuştur. Konuyla ilgili Gaziantep’ten bir fayda sahibi, “Buranın inşaatında ben de çalıştım. Kimse işçinin nasıl çalıştığına, işini doğru yapıp yapmadığına bakmazdı. Buranın bir tek temelleri sağlam, kalan tarafı at gitsin... Mesela yevmiye alamadık değil mi! Harcı, molozu dökerdik tuvalete... E tab,i kısmet, ben de buradan ev sahibi oldum... Kırık dökükleri hep vatandaş kendisi değiştirdi... ” (Mehmet 2, Erkek, 38 yaş)



Ankara'dan başka bir konut yararlanıcısı, "Burayı kim kabul etmiş, nasıl kabul etmiş de imza atmış? Kalorifere su basılmadan teslim edilmiş, düşünabiliyor musunuz? Geçen kış kalorifer yanacak bir su bastık komple evler su altında kaldı. Duvarlar, parkeler kabardı... Müteahhit de çekmiş gitmiş... Gittik dedik adama bak ne oldu... Adam da elinde imza var tabii, dedi ben teslim ederken böyle değildi..." (Erol, Erkek, 43yaş) diyerek konut imalat hatalarının yaygınlığına ve denetim eksikliğine dikkat çekiyordu.

### 3.1.5. Konutun Isıtma Sistemi

#### Konutların ısıtma sistemi yeterliliği (kalorifer kazanı, petekler vb.)

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde
Tamamen yetersiz	152	12,4	12,4
Yetersiz	263	21,5	21,5
Ne yeterli ne yetersiz	91	7,4	7,4
Yeterli	547	44,7	44,7
Tamamen yeterli	129	10,5	10,5
Cevap Yok	43	3,5	3,5
<b>Toplam</b>	<b>1225</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Nicel çalışmaya göre ağırlıklı olarak ortaya çıkan konut ısıtmasından memnuniyet durumu, nitel çalışmada verilerine göre değişiklik göstermektedir. Konutlarda genelde merkezî kömürlü sistem kullanılmıştır. Burada tüketilen kömürler, SYDV'lerin ücretsiz olarak dağıttığı yardım kömürleridir. Kazanda kullanım için uygun olmayan kömürler, kısa süre içinde kazanlara ve çevreye önemli zararlar verdikleri gerek çevre raporları (Konya) gerekse yararlanıcılar ve çevre konutlar tarafından dile getirilmektedir.

Bunun yanı sıra kalorifercilerin ihmali ve denetimsizliği neticesinde ısınma problemi, sosyal konutların memnuniyetin önüne geçen karakteristik bir sorun olarak yer almıştır. Örneğin Van'da bir konutta kazan ziftlenmiş, daha sonra bu zift bir defa temizlenmiş ve kazan tekrar aktif hâle getirilmiş ancak kazancının işten ayrılması sonucu konut yararlanıcıları iş ehliyetleri olmamasına rağmen kömürü kazana sırayla atmaya başlamışlar fakat bakım ve temizliği yapmamışlardır. Bunun sonucunda yeniden ziftlenen ve bozulan kazanın 2 yıldır çalışmadığı, kişilerin elektrik kullandığı, elektrik faturalarını ödeyemedikleri, ekiplerin elektrikleri

kestikten sonra kişilerin elektrikleri tekrar açtıkları, kazanı yaptırmak gibi bir şanslarının olmadığı, yenisini alamayacakları, elektrik şebekesinin de artık yüklenmeyi kaldırmadığı belirtilmiştir (Birol, Erkek, 48 yaş).

Doğalgaz ile kurulan yoksul konutlarda da merkezî sistem uygulanmıştır. Yoksulluğu ve gelirsizliği tespit edilen kişilere kışın ısınması için doğalgaz faturası gönderilmiş ancak gaz parasını (Eskişehir’de olduğu gibi) ödemeyenler nedeniyle konutların kullandığı doğal gaz kısa zamanda kesilmiş, bunun üzerine konut sakinleri arasında çatışmalar yaşanmıştır. Eskişehir, Gaziantep, Sakarya gibi pek çok il bireysel doğalgaz tüketimine (kombi) geçilmiş ve bu dönüşüm için ihtiyaç duyulan kaynak yeniden kamu tarafından sağlanmıştır.

### 3.1.6. Konutların Engellilerin İhtiyacına Uygunluğu

**Dairelerin engellilerin ihtiyaçlarına uygunluğu (kaydırmaz zemin, banyo ve tuvalet tutacakları, mutfak tezgâh boyu vs.)**

	Sıklık	Yüzde	Geçerli Yüzde
Hiç uygun değildir	95	7,8	7,8
Uygun değildir	102	8,3	8,3
Kararsızım- idare eder	27	2,2	2,2
Uygundur	90	7,3	7,3
Tamamen uygundur	14	1,1	1,1
Cevap Yok	897	73,2	73,2
<b>Toplam</b>	<b>1225</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Yoksul Sosyal Konutlarının yararlanıcı arasında engellilere %10’luk bir kontenjan ayrılmıştır. Örneğin 800 konutluk bir alanda 80 konut sayısal olarak engelliler için stoklanmış ve o konutlara sadece konuta başvuran engelliler arasından seçim yapılmıştır. Nicel saha çalışmasında üretilen konutların engellilere uygun olmadığını söyleyenlerin oranı %16,1’dir. Uygun diyenler ise %8,4’tür. Kura sırasında ya da sonrasında engellilere çıkan konutlar özel bir imalata tabi olmamaktadır. Hatta bazı ortopedik engellilere kurada sonucu beşinci kattaki dairelerin çıktığı görülmüştür. Ankara’da bir kadın yararlanıcı, “Benim oğlum Serebralpalsi, yürüyemiyor ve 65 kilo. Boyu 1.70. Benim kilom da 65. Boyum 1.60. Her gün bu çocuğu okula götürmek için bu 4 katı sırtımda indirip çıkartıyorum.” (Emine, Kadın, 39 yaş) diyerek konutların engellilerin ihtiyaçları doğrultusunda bir sistemle dağıtılmadığını belirtmiştir. Konya’da bir katılımcı, “Oğlum ortopedik engelli,

banyoda zemine bir küçük su düşsün, buz pistine dönüyor. Geçen bir koltuk değnekleriyle oğlum bir düştü kolunu da kırdı. Ben de banyo zemini kaydırmaz malzemenen yaptım.” (Ayşe, Kadın, 35 yaş) diyordu.

SYGM bu konuyla ilgili 2013 yılında bir karar alarak, engelli ailelerinin istemeleri durumunda konutlarını başka boş konutlarla değiştirebileceklerine yönelik karar almış olsa da, konutlardaki çift taraflı trabzan eksikliği, zeminin kaymaz olmaması, tuvalet ve banyonun engellinin engel türüne göre tasarlanmadığı, mutfak tezgâh boyları ve eşiklerinin bu hassasiyetlere uygun olarak düzenlenmediği görülmüştür. Öte yandan, bina girişlerinde engellilerin koltuk değneği ya da arabalarıyla rahatça ilerleyebilecekleri engelli rampalarının her binada olduğu belirtilmelidir.

### 3.1.7. Konut Donatıları

Konut Donatıları	Evet var (%)	Hayır yok (%)
Park/ Çardak	59,4	40,6
Ağaçlandırma/ Çimlendirme	46,5	53,5
Oyun Alanları	45,9	54,1
Futbol/ Basketbol alanları	20,9	79,1
Market, manav, berber vs.	63,5	36,5
Kahvehane, salon vb. mekân	27,6	72,4
Otopark	30,9	69,1
İbadethane	75,2	24,8

Konut donatıları en çok şikâyet edilen konuların bir diğeridir. Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere ibadethane dışında (ki bu sadece camidir) neredeyse tüm donatı alanları yarı yarıya eksik imal edilmiştir. Örneğin park, çardak ve ağaçlandırma olmayan, oyun alanları olmayan, futbol/ basketbol sahaları olmayan pek çok yaşam alanı üretilmiştir. Van konutları görece kent merkezine yakın alanlarda kurulmuştur. Ancak buna rağmen ailelerin alışveriş yapabileceği birden fazla mekân dizayn edilmemiştir, toplamda tüm sosyal konut tiplerinde yaklaşık 16 bin kişinin tek bir marketten alışveriş yapacağı şekilde alışveriş merkezi tasarlanmıştır. Bu konut alanında faaliyet gösteren tek marketin fiyatlarının pahalı fiyatlar olduğu neredeyse tüm yararlanıcılar tarafından dile getirilmiştir. Örneğin Van’dan bir yararlanıcı, “Ben bu markete vallahi gir-

memişim. Girmem de. Ben buraya geç taşındım biraz... O zamanlarda bir gittim markete, baktım makarna ne kadar, 1.9 lira paketi. Şehirde ne kadar? 20 kuruş aşağı, 50 kuruş aşağı markasına göre... Dedim 'Sen neden böyle pahalı satıyorsun?' Dedi bana 'Dışarı çıkınca kafanı çevir sola bak.' yani diyor ki bak arkada bir tek dağ var son dükkân benim ister al ister alma!" (Mahmut, Erkek, 60 yaş)

Yoksul konut sakinleri en ucuzunu arıyordu. Antalya'dan bir fayda sahibi "Burası Antalya merkeze 24 kilometre uzakta. Oradan buraya taşınmaz zorunlu kalmadıkça, burada bir tane market var. O da bunun farkında. Buranın ihalesini ona vereceklerine bari 'BİM'e verselerdi de biz de yararlanabilseydik. Zaten 50 liralık şey alıyoruz kırk yılda!" (Nurcan, Kadın, 35 yaş).

### 3.1.8. Kente ve Kent Hizmetlerine Erişim

Kentsel	Çok	Uzak	Ne Uzak	Yakın	Çok	Cevap
Pazar yeri	61,7	18,2	5,3	11,5	0,5	2,8
Banka	72,3	21,6	1,7	1,3	0,2	2,9
Postane	70,3	22,4	2	1,7	0,1	3,4
Sağlık ocağı	35,8	23,3	10,1	26	3,1	1,7
Hastane	68,8	19,8	2,4	5,3	0,1	3,7
İlköğretim Okulu	8,3	15,3	8,9	59,8	6,9	0,7
Lise	36,7	27	7,6	25,9	1,1	1,7
İbadethane	10,1	15,3	7,3	57	9,6	0,8
Otobüs, dolmuş	7,8	11,3	6,6	61,6	11,9	0,8
Market, manav vb.	26	18,5	6,8	43,3	3,2	2,2

Konutların en önemli sorunu olarak mekânsal segregasyon görülmektedir. Örneğin yoksul konut alanları kent merkezlerinden Ankara'da 27, Gaziantep'te 20, Sakarya'da 15, Antalya ve Konya'da 24 kilometre uzakta bulunmaktadır.

Bir anlamda tecrit edilen yoksul konutları çevresine yine TOKİ'nin gerçekleştirdiği az sayıda düşük nitelikli konut inşa edilmektedir. Konutların çevrelerinde pazar yeri, banka, postane, sağlık ocağı, hastane, lise gibi hizmet alanlarının bulunmaması ulaşım imkânlarının kısıtlılığı da söz konusu olduğunda son derece önemli başka sorunları da günde-

me getirmektedir. Mekânsal segregasyona bağlı olarak konut alanlarındaki ekonomik etkinliklerin de önemli ölçüde zarar gördüğü gözlemlenmiştir. Örneğin Gaziantep'te bir kadın yararlanıcı: "Ben önceden Şahinbey'deydim. Kapımın önünde pazar kurulurdu. Param yoksa bile çıkardım pazarın kalanından toplardım. Bana getirirdi toptancılar fıstık kırardım. Tenekesi 1 lira, 2 lira, neyse... Şimdi bu dağ başına kim gelip de bana al şunları yap diyecek? Burada tamamen elin avcuna bağlı kaldık. Dolmuş param olmadığına şehre bile gidemiyorum." (Hatice, Kadın, 49 yaş) diyordu. Ankara'da bir konut yararlanıcı ise, "Kızım Balgat'ta meslek lisesinde birinci sınıfa gidiyordu geçen sene. Bu yaz buraya taşındık. 2 araba gidiş, 2 araba geliş. 4 araba... Param yok." diyerek göz yaşları içinde kızını okuldan aldığını, burada para ödemediği için yaşadıkları için burada olduklarını söylüyordu (Murat, Erkek, 45 yaş).

Kent içinde yaşayan yoksulların kentin uzak bir noktasına taşınmasının onların hayatlarını tamamen değiştirdiği açıkça görünüyordu.

### 3.1.9. Hizmetlerin Yeterliliği

Sağlanan Hizmetlerin	Hayır	Kısmen	Yeterli	Böyle Bir
Ulaşım hizmetleri	51,1	6,3	40,7	1,9
Çöplerin toplanması	19,5	8,5	69,8	2,3
Cadde ve sokak temizliği	32,2	11,9	51,7	4,2
Kullanım suyu	19,4	7,2	70,5	2,9
İçilebilir su	18,3	9,8	65,1	6,8
Yol, kanalizasyon gibi alt yapı	19,6	8,9	66,3	5,2
Park ve bahçelerin bakımı	39,4	9,5	45,4	5,6
Pazar hizmeti	51,1	5,9	35,5	7,5
Sosyal hizmet ve yardım	36,3	17,6	33,5	12,7

Kentin çok dışında kalan konutların, kentsel hizmetlere ilişkin ihtiyaçlarının karşılanmadığı nitel çalışmada da nicel çalışmaya paralel olarak bulgulanmıştır. Konut yararlanıcılarının büyük bir çoğunluğu başta ulaşım hizmetlerinin yetersizliğinden yakınmaktadır. Van'dan iki bacağı olmayan engelli konut yararlanıcısı, "Biz buraya taşındığımızda dolmuşlar konutların çevresini ve içindeki ana caddeyi dolaşarak gidiyordu. Depremden sonra yukarı tarafa 2+1 normal konutlar yapıldı ya dolmuş-

lar burayı dolaşmayı bıraktı. Buradaki adamı bıraksa ne olur bırakmasa ne olur. Otobüs zaten yok, taksi var çağırırsan ama bizde para yok... O yoldan buraya sürünerek geliyoruz.” diyordu (Nusret, Erkek, 37 Yaş).

Konya’dan bir yararlanıcı, “Burası ilk yapıldığında harikaydı. Ağaçlar yeşillenmiş, yol kenarlarına çiçekler ekilmiş... Ama meğerse onlar sadece açılış içinmiş. Burayı açtılar bir daha yüzlerine bakılmadı. Ağaçlar sulanmadı kurudu gitti. Çiçekler söküldü... Millet tüp parası vermemek için ağacı, çeperini kırdı kesti, ocak yakıp yemek yaptı, elde avuçta olmayınca aç duramazsın.” diyordu (Zeytin, Kadın, 33 yaş).

### 3.1.10. Hizmet Birimleri

Bölgedeki Hizmet Birimleri	Evet var	Hayır yok
Sağlık ocağı/ Hastane	57,9	42,1
Polis/ Jandarma	14,9	85,1
Postane	4,7	95,3
Banka/ ATM	21,5	78,5
Anaokulu	89	11
Lise	45,9	54,1
Muhtarlık Binası	76,6	23,4

Nitel çalışmada hizmet birimleri açısından en önemli eksikliğin polis ve jandarma konusunda yaşandığı gözlemlenmiş ve bu sorun kişiler tarafından ısrarla vurgulanmıştır. Örneğin, Antalya’da bir yararlanıcı, “Burada bir tek yazın kavga olmaz, neden biliyor musun? Burada kimse kalmaz çünkü. Bak kaç yüz konut var, aşağıdaki mahalleye bak her akşam kaç defa ekip çağrılıyor buraya tahmin edemezsin. Onlar da inatla getirip bir karakol yapmıyorlar. Bizim vatandaş başka bir şeyden anlamıyor. İçkicisi burada, kumarcısı burada, fuhuşu burada...” (Ahmet, Erkek, 42 yaş) diyerek güvenlik ihtiyacını vurgulamaktaydı. Öte yandan benzer bir şekilde Ankara’da bir kadın yararlanıcı, “Bu oturduğumuz çardakta akşamları uyuşturucu içiliyor. Gençlere bakın hepsi hapçı. Her akşam kavga, gürültü... Bıktık. Bizden birileri toplaşmış emniyete dilekçe vermiş buraya ekip gönderin diye, şimdi akşamları yunusları 9’da, 11’de uğruyorlar... O sırada kimse yok ortada tertemiz ama sonra yine aynı, korkuyoruz valla.” (Nurgül, Kadın, 30 yaş) diyordu.

Konya'da bir kadın yararlanıcı, "O gece akşam 8 gibi fenalaştım, komşular ambulans çağırdılar. Neyse, üst kat komşuyla gittik hastaneye, kontrol falan gece 1 gibi işimiz bitti. Tam çıktık! Bir baktık para yok, taksiye binmeye. Ben zaten o hâlde ne cüzdan ne bir şey almamışım... Komşum da almamış. Aradı kocasını gelip bizi alsın diye, neyle gelsin? O saatte otobüs yok. Üstelik çift vesait gelecek. Herifte de yok tabii taksi parası, bağırılmış çağırılmış kadına, küfretmiş... Sabaha kadar bekledik hastanede. Sonra geldik." (xxx, Kadın, 59 yaş) diyerek konutların mekânsal segregasyonu ve sunulan hizmetlere erişimin ne kadar sınırlı olduğunu vurguluyordu.

#### 4. Sonuç ve Değerlendirme

Konut ihtiyacı hane ekonomilerinin en önemli gider kalemlerinden biridir ve gelire göre değişen bir tüketim davranışıyla karşılanmaktadır. Dolayısıyla konut, sadece bir barınma aracı değil, aynı zamanda statü göstergesi ve sınıfsal aidiyetlerin sergilendiği alandır.

Türkiye'deki sosyal konut pratiğinin kısa geçmişine bakıldığında, 2004'ten itibaren konut imalatının canlandığı ve bir kamu politikası olarak sürdürüldüğü ifade edilebilir. Bu kapsamda sadece üst ve orta sınıflar değil, aynı zamanda alt/dip sınıflar da çeşitli yollarla konut sahibi olabilmeye fırsatını daha yaygın olarak yakalamıştır. Bu yollardan biri de TOKİ tarafından "yoksul sosyal konutlar" olarak ifade edilen konutlaşma/konut edindirme sürecidir.

"Yoksul Sosyal Konutları" açıkça görüldüğü üzere ötekileştirme sürecini daha en baştan isim yönünden başlatmaktadır. Bu anlamda başta TOKİ tarafından bu isimlendirmenin konutlarda yaşayan kişileri rencide ettiği için değiştirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu konutlar SYDTF kaynaklarıyla TOKİ'ye yaptırılmakta ve yoksulluğu "tescillenmiş"/araştırma yapıp sorgulanmış kişilere, kura karşılığı satılan konutlardır. Bu açıdan bakıldığında ciddi bir tutarsızlık bulunmaktadır. Çünkü yoksul olduğu, kayıtlı bir geliri olmadığı, sosyal güvenlik şemsiyesi dışında yer aldığı tespit edilmiş kişilere konut satılmaktadır. Belki de dünyada geliri olmayan insanlara konut gibi yüksek maliyetli bir ürün satılan tek sistem burada bulunmaktadır. Türkiye'de, Avrupa'da olduğu

gibi kiralık konut sisteminin olmaması da konutlaşma önünde bir problem olarak görülebilir.

Yoksullar için tasarlanan konutlar sadece TOKİ tarafından değil, Avrupa'daki uygulamalar gibi, kâr amacı gütmeyen kuruluşların ve yerel yönetimlerin içinde bulunduğu bir organizasyon tarafından imal edilebilir. Böylece yerelin ihtiyaçları daha net kavranabilir. "Yoksul Sosyal Konutları"nın içinde bulunduğu pek çok sosyal dışlanma sürecinin önüne geçebilecektir.

Yoksul hanelerin genelde aynı zamanda görece daha geniş bireylerden oluştuğu bilinmektedir. Bu nedenle Türkiye'deki mevcut yoksul sosyal konut üretim politikası (2+1 ve 1+1) bu tür geniş hanelerin rahatça ve sağlıklı bir şekilde barınmasına olanak sağlamamaktadır. Farklı büyüklüklerde konut imalatlarının yapılması, konut talebinde bulunanların ihtiyaçlarına göre konutlardan yararlandırılmaları önem arz etmektedir. Ayrıca sadece 3294 sayılı yasa kapsamında olmak ve engelli olmak gibi kriterlere bağlı olarak değil, tek eşlilik, çok çocukluluk gibi durumların da değerlendirmede bir kriter olması ve sosyal konut edindirme sisteminin şeffaflık yaklaşımı çerçevesinde adayların bir puanlamaya tabi tutulması düşünülmelidir.

Yoksul konutlarının kentin çok dışında ve kente ait hizmetlerini ihtiyaç duyacakları şekilde alamamaları, konut alanlarının yönetim ve denetim bozuklukları, bu alanları kısa zamanda neo-slumlara dönüştürmektedir. Hatta bazı illerde (Örneğin Sakarya) sosyal konut alanlarının belirli bir etnisiteye tahsis edilmesi bu alanlara karşı çevre konutların bakışlarını da değiştirmekte, gettolaşma süreci başlatmaktadır. Dolayısıyla yoksullar, mekânsal segregasyona maruz bırakılmamalı, tam tersine pek çok Avrupa örneğinde olduğu gibi sınıf ve statü farklılıkları olan kişilerin belirli oranda karıştırılması amacı güdülerek dengeli bir sosyal karışıma ulaşılması sağlanmalıdır. Mekânsal segregasyonun en önemli dezavantajının iş gücü piyasalarına ulaşma olduğu unutulmamalı bu kapsamda konut alanlarının iş gücü piyasalarıyla buluşturulmaları ve konut yararlanıcılarına özel meslek edindirme kurslarının, sosyal içerme programlarının hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Konut alanlarının inşası sırasında aktif olarak yer alacak ve konutun imalat hatalarını takip edecek denetim mekanizması kurulmalı ve bu denetimin kararları bağlayıcı olmalıdır. Konutlarda kullanılan malzeme



ve işçilik farklı kişi/kurumlarca onaya ve kontrole tabi olmalıdır. Bilindiği üzere Fransa, eski sosyal konutların bakım ve onarım tadilatlarını yaptırmak zahmetinden kaçtığı için sosyal konut politikasında değişiklikler yapmıştır. Maliyet kaygısını koruyarak, kaliteli konut imal etmek, konutların imalatlarında inşa edilecek bölgenin kültürel özelliklerine, konutlarda yaşayacak kişilerin geleneksel bağlılıklarını gözetmek konut tutunumu açısından son derece önemlidir.

Konut, maliyetli bir yatırım olup inşa edilecek konut sayısının sınırlı olması, konut yardımlarının kamu vicdanı nezdinde detaylı bir şekilde sorgulanmasını gerektirmektedir. Konut yardımlarının kime hangi koşullarda verileceği, bu yardımların ne zaman biteceği herkes tarafından net olarak bilinmelidir.

### Kaynakça

- Ankara Sosyal Araştırmalar Merkezi (ANAR), (2013). *Sosyal konut ve barınma yardımı araştırması, memnuniyet düzeyi sorunlar ve beklentiler*, ASPBSYG Rapor, 15-62, Ankara,.
- Curley, A. M. (2005). Theories of urban poverty and implications for public housing policy. In: *Journal of Sociology and Social Welfare*, 32 (2), 97-119.
- Çakır, H. K. (2006). *Konut alanlarının yer seçiminde sosyal yapının rolünün saptanmasına ilişkin sistematik bir yaklaşım: "Edirne Kaleiçi, Kaledişi ve Yeni Yerleşme alanları örneği"* (ss. 11-29). Yayınlanmamış Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Engels, F. (2013). *Konut sorunu* (T. Genç, Çev.) (ss. 20-21). Eskişehir: Alter Yayınları (Eserin orijinal ilk defa 1872 yılında basılmıştır).
- Ertan, M. H. (1996). *Sosyo-ekonomik açıdan konut problemi ve çözüm önerileri* (ss. 1-3) Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Dicth, J., Lewis, A. and Wilcox, S. (2001). Social housing, tenure and housing allowance: an international review. Work and Pensions Report 83, London web: <http://www.cfaa-fcapi.org/pdf/repUK2001.pdf> adresinden 15.05.2014 tarihinde alınmıştır.
- Fogel, S. J., Smith, M. T. and Williamson, R. A. (2007). Creating new patterns of social and economic activity through planned housing environments: HOPE VI and neighborhood transformation. *Journal of Community Practice*, 15 (4), 97-115.
- Eurostat, Average Household Size, web:

<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do?sessionId=9ea7d07e30d8e2a074eb8876464d94a9c4e191c6eee3.e34OaN8Pc3mMc40Lc3aMaNyTbx0Pe0> adresinden 07.06.2014 tarihinde alınmıştır.

Kalkınma Bakanlığı. Yıllar bazında Türkiye’de nüfus değişimi ve kentleşme oranı (web:<http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/EkonomikSosyalGostergeler.aspx>) Erişim tarihi 14 Mart 2014.

Karpat, K. (2003). *Türkiye’de toplumsal dönüşüm: Kırsal göç gecekondular ve kentleşme* (A. Sönmez, Çev.) (ss. 1-51). Ankara: İmge Yayınları.

Keleş, R. (1990). *Kentleşme politikası* (ss. 1-327). Ankara: İmge Yayınevi.

Keleş, R. (1966). Sosyal konut kavramı üzerine bir deneme ve Türkiye’de sosyal konut politikası. *SBF Dergisi*, 21 (2), 17-39.

Koçancı, M. (2014) *Türkiye’de sosyal konut politikaları ile yoksulluğun yönetimi* (ss. 1-289). Yayımlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de sosyal konut uygulamaları. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22 (3), 53-77.

Leckie, S. (1992). From housing needs to housing rights: an analysis of the right to adequate housing under international human rights. IIDE Report, London.

Lebe, F. ve Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye’nin konut talebinin analizi: 1970- 2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28 (1), 57-83.

Morton, A. (2012). *Ending expensive social tenancies*(pp. 12-14). London: Policy Exchange.

Örücü, E. (1972). *Sosyal refah devletinde bir kamu hizmeti olarak konut* (ss. 53-58). İstanbul: İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları.

Özbay, F. (2009). *Kent yoksulluğu ve sosyal dışlanma*(ss. 1-42). Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Sağlam, S. (2006). Türkiye’de iç göç olgusu ve kentleşme. *Türkiyat Araştırmaları*, 5, 33-44.

Scanlon, K. and Whitehead, C. (2007). Social housing in Europe. Whitehead, C and Scanlon, K. (Eds.). *Social housing in Europe* (pp 8-35). London: Published By LSE.

Stone, M. E. (2007). *Social housing in the UK and US: Evolution, issues and prospects* (pp. 1- 29). London: Goldsmiths College.

Tekeli, İ. (1996). *Türkiye’de yaşamda ve yazında konut sorununun gelişimi* (ss. 2-30). Ankara: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Yayınları.

Temel, S. (1992). *Türkiye’de sosyal konut ve sosyal konut politikası* (ss.19-35). Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Tüfekçioğlu, H. (2003). *Varoşlarda yoksulluğun doğurduğu toplumsal değişimler üzerine* (ss. 342-348). İstanbul: Deniz Feneri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği Yayınları.

Türkiye Kalkınma Bankası, (2008). *Türkiye’de inşaat sektörü üzerine bir değerlendirme* (ss. 1-13). Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü Raporu.

# Toki Konutlarında Oturanların Konut ve Yerleşke Hakkındaki Memnuniyetleri: Kırıkkale Yahşihan Toki ve Hacıbey Toki Yerleşkeleri Örneği

\*

Cevat Özyurt<sup>1</sup> - Atilla Altun<sup>2</sup>

## Özet

*Türkiye’de konut ihtiyacının karşılanması, kent planlamasına katkı ve sosyal politika uygulamalarının bir gerekliliği olarak Başbakanlığa bağlı olan TOKİ, son yıllarda çok sayıda konut üretmiştir. TOKİ’nin Türkiye ölçeğinde yapmış olduğu konutlar, kamuoyunda çok konuşulmasına rağmen, yaygın olarak politik bir söylemle değerlendirildiği ve alandaki bilimsel nitelikli çalışmaların yetersiz olduğu; TOKİ yerleşkelerinde ev sahiplerinin veya kiracıların söz konusu hizmet veya ürün hakkındaki değerlendirmelerini ortaya koyan çalışmaların ise neredeyse hiç yapılmadığı bilinmektedir. Bu bildiri ile Kırıkkale ili Yahşihan ilçesinde bulunan iki TOKİ (Yahşihan TOKİ Konutları ve Hacıbey TOKİ Konutları) yerleşkesindeki ev sahipleri ve kiracıların konut ve yerleşke hakkındaki memnuniyetleri ölçülerek, Türkiye’deki toplu konut politikaları literatürüne bilimsel olarak katkıda bulunmak amaçlanmaktadır. Araştırmada ev sahipleri ve kiracıların memnuniyet algıları “maliyet ve ekonomi boyutu”, “altyapı boyutu”, “yapı/malzeme kalitesi boyutu”, “bina içi kullanım boyutu”, “sosyal ilişkiler boyutu” ve “sosyal ihtiyaçlar boyutu” açısından anket tekniği kullanılarak ölçülmüştür. Bu çalışmanın merkezî ve yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilecek olan toplu konut, kentsel dönüşüm ve sosyal konut projelerinin iyileştirilmesi açısından yararlı olması beklenmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** sosyal yaşam-TOKİ, sosyal konut, toplu konut, konut memnuniyeti, TOKİ Konutları, konut politikası.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr., Kırıkkale Üniversitesi, FEF, Sosyoloji Bölümü öğretim üyesi (ozyurtcevat@gmail.com)

<sup>2</sup>Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyoloji Doktora öğrencisi (ati\_altun@yahoo.com)

# Housing and Site Satisfactions of Inhabitants in Toki Houses: The Sample of Kirikkale Yahşihan Toki and Hacibey Toki

\*

Cevat Özyurt - Atilla Altun

## Abstract

TOKI, associated to Prime Ministry, has produced a great many of houses for meeting the housing needs in Turkey, contributing to urban planning and the necessity of social policy applications. Although the houses produced by TOKI in Turkey are discussed very much on public opinion, it has been known that this situation is generally discussed with political rhetoric and the scientific studies on this field are very few, and also there are almost no studies revealing the evaluation of landlords and tenants on service and product. In this report, it is aimed to measure the housing and site satisfactions of landlords and tenants living in TOKI (Yahşihan TOKI Houses and Hacibey TOKI Houses) in Yahşihan/Kirikkale and to contribute scientifically to the literature of mass housing policies. In this research, the satisfaction perceptions of landlords and tenants were measured in terms of "dimension of cost and economy", "dimension of infrastructure", "dimension of quality of construction/material", "dimension of indoor use", "dimension of social relationship" and "dimension of social needs" by using questionnaire technique. It is expected that this study will be useful with regards to improving the mass housing, urban transformation and social housing projects that will be made by central and local managements.

**Keywords:** social life-TOKİ, social housing, mass housing, housing satisfaction, TOKİ Houses, housing policy

## 1. Giriş

Hayvanların evcilleştirilmesi ve ekolojik bakımdan uygun topraklarda tarımsal faaliyetlerin başlaması insanlık tarihinde yerleşik hayatın başlangıcı olarak kabul edilmiş, göçebelikten yerleşik hayata geçişle birlikte nüfus ırmak-göl kenarları, ormanlık alanlar gibi verimli topraklarda yoğunlaşmaya başlamıştır. Bundan sonra yapılması gereken doğaya karşı yaşam mücadelesi verme çabası içerisinde surlar, tapınaklar ve barınaklar inşa etmektir. İnsanın kendine ayrı bir güvenli bölge yapması ve kendini doğadan ayırması, kent tarihinin de başlangıcıdır. İş bölümü, merkezleşme ve idari mekanizma kentleri ortaya çıkaran üç önemli faktör olmuş (Aslanoğlu, 2000, s. 19), askerî, ticari ve dinî farklılıklarla birlikte teknolojik gelişmeler kentlerin büyümesinde etkili olmuştur. Bu gelişmelerin yanında ticari ilişkiler ve sosyal hareketler de kent tarihinde önemini göstermiş, buna bağlı olarak bilim adamları bu tarihsel süreci, iş gücünün makineleşmesi ve öncesi olarak iki ana bölüme ayırmışlardır (Kıray, 2007, ss. 9-10). Bu bölümlendirmede sanayileşme kilit noktayı oluşturmuş; ürünlerin insan ve hayvan enerjisiyle üretildiği, mesleki bilgi aktarımı ve pazar gibi işlevleri dolayısıyla zanaatkarları bir arada toplayan kentler sanayileşme öncesi kentlerin genel özelliğini ortaya koymuştur.

Sanayi, toplama-dağıtma ve mali-idari merkez fonksiyonuna sahip modern toplumlarla birlikte (Kıray, 2007, s. 10) insan gücü gerektirmeyen enerji kullanımı ve teknolojinin ulaşım ve haberleşmede kullanılması, daha fazla artı ürünün ortaya çıkmasına neden olmuştur. Ayrıca eğitimin kurumsallaşarak kiliseden çıkıp okullara geçmesi, pazarın uluslararasılaşması ve siyasetin ve işletmelerin bürokratikleşmesi modern toplumların diğer önemli özellikleri (Özyurt, 2007, s. 113) olarak karşımıza çıkmıştır. Tarım alanlarında makineleşmenin sonucu olarak istihdam azaldığından, kentlerde olağanüstü nüfus birikimi ortaya çıkmış ve bu durum farklılaşmalar ve örgütlenmeler yaratmıştır. Buna bağlı olarak modern kentlerin büyümesini iki önemli faktöre dayandırabiliriz (Kıray, 2007, s. 15): göç eden nüfus ve tarımsal olmayan iş yerlerinin artması, ihtisaslaşması, örgütlenmesi.

Modernleşme süreciyle birlikte düzgün bir kentleşmenin oluşumu, barınma konusuyla da alakalıdır. Her şeyden önce tarım bölgelerinden kente gelenlerin nereye yerleşecekleri konusundaki belirsizlik, barınma sorununu ortaya çıkarmış, "ucuz kira, arsa, bina fiyatları, düşük satın

alma gücü, kent içinde yer değiştirmeyen nüfus gibi zorlayıcı tesirler altında gecekondular dediğimiz, şehirle bütünleşmesi, fonksiyonel ilintileri analize muhtaç yerleşmeler” (Kıray, 2007, s. 138) kaçınılmaz bir hâl almıştır. 20. yüzyıla gelinceye kadar barınma, bireylerin kendi başlarına çözüm bulmaları gereken bir ihtiyaç olarak görülmüştür. Barınma sorununun çözümünde devletin sorumluluk üstlenmesi ve önlem almaya başlaması 20. yüzyılla birlikte başlamıştır.

### **Kentlerde Konut Sorunun Ortaya Çıkışı**

Barınma, insanların temel gereksinimlerinden biridir. Bu gereksinim özellikle modernleşme dönemi ile daha da belirgin hâle gelmiş, bu konuda gerek devlet, gerek yerel yönetimler bazı tedbirler alma gereği hissetmiştir. Konutun sadece bir ihtiyaç karşılama aracı olmayıp bir toplumsal ilişki aracı (Castells, 1977, s. 38) olduğunu da göz önüne alırsak yapılan çalışmaların önemi daha da artmaktadır.

Modernleşme öncesi mekân algısını incelediğimizde genel olarak alçak ve sıkışık binalar, dar sokaklar, sosyal ayrımı ortaya koyan bölgeler karşımıza çıkmaktadır. Binalar hem barınma hem de iş yeri ve diğer etkinliklerin bir arada olduğu yapılar şeklindedir (Kıray, 2007, ss. 9-10). Modern toplumlarda ise durum farklıdır. Sosyal tabakalaşmayı yansıtan konut türlerinin gelişiminin yanında, işyerleri konutlardan ayrılmış ve apartmanlaşma daha yoğun hâle gelmiştir (Kıray, 2007, ss. 11). Apartmanlaşma, iş yerlerinin merkezi iş alanlarında toplanması sonucu ulaşım ve haberleşme bakımından erişilebilirliğin çözümü olarak ortaya çıkmıştır. Kentleşme merkezden dışa doğru bir yatay ve dikey hareketlilik göstererek büyümeye başlamış (Kıray, 2007, s. 15), tek katlı evlerin yanında apartmanlar da ağırlıklı olarak yapılmaya başlanmıştır.

Bu hareketlilik 20. yüzyılda özellikle dünya savaşlarıyla birlikte daha da hız kazanmış, modern kent olgusu artık devletlerin ilgi alanına girmeye başlamıştır. Kırdan kente devamlı göç, sanayileşme ve bunun sonucu beliren nüfus yoğunluğu, merkezîleşmek isteyen modern devlet için kenti önemli bir mekân hâline getirmiş, bu konuda düzenlemeler yapma ihtiyacı duyulmuştur. Öncesinde barınma sorunu konusunda pek ilgili olmayarak, sadece çıkan sorunları çözmeye yönelik (Keleş, 2008, s. 428) görevleri yapmayı yeterli gören devletler, bu yüzyılla birlikte sosyal

devlet anlayışını benimsemeye başlamış, artık kent mekânına müdahale etme ihtiyacı hissetmiştir. Barınma sorunu modern devletler açısından ekonomik, toplumsal ve siyasi bir sorun olarak algılanmaya başlamıştır. Gecekondulaşma, konut ihtiyacının karşılanamaması, dar gelirli vatandaşların durumu, savaşlar ve doğal afetler sonucu ortaya çıkan krizlerin çözümü için devlet müdahalesi kaçınılmaz hâle gelmiştir (Keleş, 1978, s. 116). Bu müdahale hem merkezîleşmiş yönetim anlayışının devamlılığı hem de sosyal krizlerin engellenmesi için önem arz etmiştir. Bu dönemle birlikte artık konut politikası konusuna toplumsal gelişme ve ekonomik kalkınma hedefleri çerçevesinde bakılmaya başlanmıştır.

II. Dünya Savaşı sonrasında ise özellikle az gelişmiş ülkelerde hızlı gelişmenin doğurduğu sonuç olarak gecekondu ve sağlıksız yaşam koşulları sosyal devletin sorumluluk bilincinin keskinleşmesine sebep olmuştur (Keleş, 1978, s. 117). Birleşmiş Milletler'in 1948 tarihli, İnsan Hakları Evrensel Beyanname'si'nin 25. maddesi<sup>3</sup> konut konusunda bireysel hakkı dile getirmiş ve bu konuda önemli gelişmeler kaydedilmiştir.

1950'ler itibarıyla toplumsal, siyasi ve ekonomik alanların barınma sorunuyla yakından ilişkili olduğu algısı daha belirgin hâle gelmiş, devletin konut politikası farklılıklar arz etmiştir. Devlet sadece direkt müdahale unsuru olarak göçmenlere ve dar gelirliilere konut yapmakla kalmamış, ayrıca kooperatifçilik, merkezî ve yerel yönetim konularında yasal düzenlemelerle de (Kunduracı, 2013, ss. 58-60) konut politikasının sürekliliğini ortaya koymuştur.

## Türkiye'de Konut Politikaları ve TOKİ

Gelişmekte olan ülkeler arasında olan Türkiye'de Batı'dan farklı olarak modernleşme hem geç hem de sağlıksız olarak gelişmiştir. Yaklaşık yüz yıllık tarihi boyunca farklı dönemlerden geçen yeni Türkiye'nin tarım toplumu olması birçok alanda etkisini göstermiştir: sanayileşmenin yavaş ilerlemesi, ekonomik manada yeterli gücün kazanılamaması, barınma konusunda sağlıklı oluşumlar gerçekleştirilememesi bu etkiler arasındadır. Cumhuriyet'in kuruluşundan bugüne konut politikalarının

<sup>3</sup> Madde 25: "Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır..." (bkz. <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf>)

seyrini inceleme açısından Şengül'ün yaptığı, a) ulus-devletin kentleşmesi (1923-1950), b) emek gücünün kentleşmesi (1950-1980), c) sermayenin kentleşmesi (1980 sonrası) biçimindeki üçlü dönemselleştirme (Şengül, 2001, ss. 61-94) oldukça yararlı görünmektedir.

*Birinci Dönem:* Cumhuriyet'in ilanından 1930'lara kadar kültür, siyaset, eğitim ve hukuk alanlarında önemli reformlar gerçekleştirilmiş, Osmanlı İmparatorluğu'ndan sonra kurulmuş olan ulus devletin merkezileşme ve güç kazanması konusunda girişimlerde bulunulmuştur. Yapılan bu reformlar çoğunlukla kent nüfusuna yönelik olmuş, kır nüfusunun hayatında pek değişiklik yaratmamıştır. Hem kır nüfusunu tarımdan koparıp kente göç etmesini sağlayacak bir iş gücü talebi olmadığından hem de kentsel mekânda gerekli iyileştirmelerde cimri davranıldığından (Çoban, 2012, ss. 77-78) bu dönemi tarıma dayalı bir toplum olarak nitelendirebiliriz. Yeni kurulmuş bir ulus devletin de gücünü ve merkezîyetçiliğini kazanmak için özellikle sanayileşmeye önem vermesi ve istihdam yaratması açık olduğundan bu dönemde kentsel doku üzerinde çalışmalar yapılması beklenemezdi.

Barınmanın ülke genelinde bir sorun olarak ele alınmadığı, bireylerin bu gereksinimi kendi çabalarıyla gidermeye çalıştıkları bu dönemle ilgili vurgulanması gereken nokta devlet memurları için yapılan düzenlemelerdir. Memurların konut kooperatifleri kurmaları için olanaklar sağlanmış, konut tazminatı ödenmesine ilişkin uygulamalar yapılmıştır (Çoban, 2012, s. 79). Bu dönemde dikkat çeken diğer bir husus ise belediyelerin barınma konusunda yetkilendirilmesidir. Belediyelere konut yapmak, arsa temin etmek veya konut kiraya vermek gibi görevler verilmiş, fakat gerek maddi elverişsizlikler, gerekse belediyelerin barınma konusunda duyarsızlığı nedeniyle pek de başarılı olamamıştır (Şengül, 2001, s. 74).

*İkinci Dönem:* II. Dünya Savaşı ile birlikte 1980'lere kadar "emek gücünün kentleşmesi dönemi" başlamış, sanayileşme atılımları ve tarımın makineleşmesiyle beraber kırsal alanda istihdam fazlası ortaya çıkmış, kent hizmet sektörü ve sanayi istihdamı için yeni bir imkân hâline gelmiştir (Şengül, 2001, ss. 76-86; Kunduracı, 2013, s. 70). Yoksulluk ve iş bulma kaygısı nedeniyle kırdan kente göçlerin etkisi başkent ve diğer büyük illerde daha fazla hissedilmiş, gecekondulaşma yoğunlaşmıştır (Alodalı ve ark., 2014, s. 281).



1954 yılında Tapu Kanunu'nda yapılan düzenleme Türkiye için bir dönüm noktası olmuştur diyebiliriz. İrtifak hakkının kabulüyle başlayan apartmanlaşma, gecekondulaşmanın önüne geçebilecek bir kent modeli oluşturmuştur. Tek parsel üzerinde bina yapılması ve birkaç kişiye birden tapu hakkı doğmasıyla birlikte 1970'lere kadar Türkiye'de apartmanlaşma hız kazanmıştır. "Toplumun ekonomisinin özellikleriyle tutarlı olarak bir örgütlenmemiş enformel sektör etkinliği gibi, önce yap-satçılık ve kat mülkiyeti, sonra çeşitli kooperatifleşmeler ve banka kredileri gibi çözümler bulunmuştur. Böylece satın alma gücü içerisinde iş-konut ilişkisi ve erişilebilirliği aynı olan birçok apartman üretilmiştir." (Kıray, 2007, s. 140)

1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası<sup>4</sup> adıyla kurulan ve 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak ismi değiştirilen kuruluş ve sosyal güvenlik kurumları 1950'li yıllardan itibaren konut kredileriyle gündeme gelmiş ve bu konuda önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Bu çalışmalar 1980'lere kadar devam etmiştir. Bu kredilendirmeler çoğunlukla maddi geliri yüksek kesimler için uygulanmış, dar gelirliler açısından yasal düzenlemeler ise 1961 Anayasası'yla<sup>5</sup> ortaya konmuştur (Çoban, 2012, ss. 86-87). Bu anayasanın 49. maddesiyle beraber devlet barınma sorununa el koymuş, dar gelirliler ve yoksul ailelerin barınma gereksinimini karşılamak ve gerekli önlemleri almak için kendini görevli saymıştır. Böylece planlı dönem (1961-1980) başlamış, ekonomik kriz, yoksulluğun artması ve orta sınıfın geçinme zorluğu çekmesi devletin konut konusunda politikasını değiştirmesine sebep olmuştur (Keleş, 2008, s. 525).

1960 yılında merkezî hükümete yardımcı olmak amacıyla kurulan Devlet Planlama Teşkilatı yıllık programlar ve beş yıllık kalkınma planlarında konut sorununa da yer vermiş, bu doğrultuda 1963-67 I. Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut sorununun ilk kez bir bütün olarak ele alındığı konut politikasının kalkınma politikasıyla doğrudan ilişkili olduğunu dile getiren ilk girişim olmuştur (Alodalı ve ark., 2014, s. 283). I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın uygulandığı<sup>6</sup> bu dönemde emek gücünün konut

<sup>4</sup> Gayrimenkul ipoteği karşılığında inşaat sektörüne kredilendirmeyle destek sağlamak amacıyla kurulmuş bir bankadır. Banka isminde geçen "yetimler" manasındaki "eytam", eskiden eytam sandıklarında muhafaza edilen yetim paralarının bankaya nakledilmesinden dolayıdır.

<sup>5</sup> 1961 Anayasası madde 49 (<http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm>)

<sup>6</sup> Kalkınma planları ile ilgili ayrıntılı bilgi için <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/KalkinmaPlanlari.aspx>

sahibi yapılması üzerine düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca 1969 yılında kamuya ait arsa düzenlemeleri, satışı ve kiralanmasıyla ilgili görevlere sahip Arsa Ofisi kurulması da önemli bir gelişmedir. Çünkü kentsel bölgelerdeki arsanın önemli bir kısmı (1990'lar itibarıyla coğrafi alanın yaklaşık üçte ikisi) devlete aittir (Eşkinat, 2012, s. 166).

*Üçüncü Dönem:* 1980 sonrası dünya nüfusunun kentleşme eğiliminde aşırı artış görülmekte, kır-kent nüfusu giderek eşit hâle gelmektedir (Kunduracı, 2013, ss. 61-62). Türkiye ekonomisi açısından milat olarak tanımlanabilecek bu yıl itibarıyla Şengül'ün Türkiye için "sermayenin kentleşmesi" olarak tanımladığı, 24 Ocak 1980 kararlarıyla dışa açık, kapitalist ekonomilerle bütünleşmeyi öngören neoliberal bir ekonominin temelleri atılmıştır (Çoban, 2012, s. 91; Eşkinat, 2012, s. 168). Ayrıca 12 Eylül darbesiyle birlikte emek gücünün susturulması da sağlanmış ve artık sermaye giremediği en ücra köşelere kadar girerek bir anlamda kent mekânında hegemonyasını kurmuştur (Şengül, 2001, s. 87). Kısaca askerî darbe sadece emek gücünün susturulması anlamına gelmemiş ayrıca demokrasiye dönüşle beraber hem merkezî hem de yerel olarak hızlı bir büyümenin adımı atılmış oluyordu.

"Devletler, konut politikalarını belirlerken, hızlı nüfus artışı, ucuz konut sahibi olmanın zorluğu, gecekondulaşma problemleri ve kentlerde meydana gelen fonksiyonel tıkanıklıkları çözmeye çalışmak için değişik formüller düşünür. Çünkü bu problemlerin çözülmesi ülkenin ekonomik ve sosyal açıdan düzensizliğini önler. Bu yüzden konut politikası konusunda alınan kararların ve bunların uygulanmasının önemi fazladır. Sosyal konut politikaları bunlar içerisinde önemli bir yere sahiptir". (İspir, 1991, s. 58)

Bu gelişmelerin yanında 1982 Anayasası'nda konut hakkından bahsedilmesi yine önemli gelişmelerin habercisi olmuş, artık devlet sosyal konut ihtiyacını karşılama konusunda ileri düzeyde tedbir alma ve teşebbüslere destek verme konusunda kendi kurumlarını görevli hâle getirmiştir.<sup>7</sup> Konut hakkını sağlık hakkının bir uzantısı değil toplumsal ve ekonomik gelişimin bir değeri olarak ele alan bu anayasa (Alodalı ve ark., 2014, s. 286) ile 1961 Anayasası'nda olduğu gibi sadece dar ve orta

<sup>7</sup> MADDE 57.- Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. (<http://www.anayasa.gen.tr/1982ay.htm>)

gelirlieleri değil, tüm toplumsal sınıfları dikkate alan bir uygulamaya geçilmiştir. Bu madde devletin yeni konut politikası hakkında bize birkaç ipucu vermektedir. Artık sosyal devlet olma imajı anayasayla sağlamlaştırılmıştır. Sadece göç sonrası kendi imkânlarını kullanarak gecekondyu yapan veya üst sınıf zenginler değil orta sınıf ve dar gelirli de sosyal politika kapsamında konut sahibi olabilecektir. Bir diğer önemli ipucu ise çevre düzenlemeleri ve şehir dokularını koruma gibi önemli unsurlardan bahsedilmesidir. Böylece barınma gereksinimi ve konut hakkı, kentsel ve çevresel şartlara uygun olarak çözüme kavuşturulacaktır.

1981 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu devletin sosyal konut politikaları için attığı önemli adımlardandır. Bu kanunla sosyal konut 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen, toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına ve âdetlerine uygun, düşük maliyetli meskenler olarak tanımlanmış, bu tür konut üretiminin finansmanı için devlet Kamu Konut Fonu'nu kurmuş<sup>8</sup> ve bütçesinden belli bir yüzdeyi bu fona aktararak kredilendirmeyi amaçlamıştır (Çoban, 2012, ss. 93-95). Fakat fonun beslenmesindeki aksaklıklar yüzünden 1984 yılında önemli değişiklikler yapılmış vergiler ve satış bedellerinden alınan miktarlarla konut politikasına daha gerçekçi bir yaklaşım sergilenmiştir (Eşkinat, 2012, s. 161).

1990'lara kadar ekonominin canlanması, özel sermayenin konut piyasasına akmasına ve orta gelirliğin yarasına merhem olan yapı kooperatiflerinin sayısının artmasına neden olmuştur. Bu dönemde kooperatifler, orta sınıfı ve dar gelirliyi konut sahibi yapma, komşuluk ilişkisi oluşturma, devletin hem merkezî hem de yerel manada yükünü hafifletme, toplu talep üretmek olumlu alım gücü sağlama (İspir, 1991, s. 73; Geray, 1999, s. 90) gibi sebeplerden dolayı çeşitli kamu kuruluşları tarafından gerek kredi gerekse yasalarla desteklenmiştir. Konut üretiminde kooperatiflerin payı incelendiğinde durum daha bir açıklığa kavuşmaktadır (Çoban, 2012, ss. 95-96). Konut üretiminde kooperatiflerin payı 1960'larda %7 iken 70'lerde %13'e çıkabilmiş, fakat 1980'lerde hızlı bir artışla %30 olmuştur. Kooperatif sayısı 1979 yılında 14.872 iken 1998 yılında 38.450'ye yükselmiştir.

1990-2001 yılları arasında Toplu Konut politikalarıyla ilgili uygulamalar hem yapı kooperatiflerinin etkinliğini azaltmış, hem de devletin sos-

<sup>8</sup> 1981 tarihli Toplu Konut Kanunu için <http://www.kanunum.com/files/2487-2.pdf>

yal konut projelerine desteğini kırmıştır. 2003 yılında yapılan yeni yasal düzenlemeler ise yeni bir başlangıcın sinyallerini vermektedir. Artık “konutla ilgili şirketler kurmak, var olan şirketlere ortak olmak, bireysel ve toplu konut kredisi vermek, kentsel dönüşüm projelerini desteklemek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak”<sup>9</sup> görevlerine sahip bir TOKİ vardır.

58. hükümetin “Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği” adı altında bir acil eylem planını harekete geçirerek, Ocak 2003 yılı itibarıyla konut üretimi ve kentsel dönüşüm konusunda tüm yetkileri TOKİ’ye vermesi, yeni bir dönemi başlatmıştır. “TOKİ’nin arsa portföyü genişletilmiş, kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirebilmesi amaçlanmıştır. TOKİ’nin doğrudan Başbakanlık’a bağlı özerk bir idare haline getirilmesiyle uygulama ve karar mekanizmalarında esneklik sağlanmıştır”.<sup>10</sup> Artık devlet, boşalttığı alanların yasal olmayan yollarla kullanılarak gecekondulaşmasının önüne geçip, bu alanları kontrollü bir şekilde özel mülkiyet hâline getirerek barınma ihtiyacının giderilmesini amaçlamaktadır. 2003’ten sonra konut üretimi konusunda atağa kalkan TOKİ (Eşkinat, 2012, s. 171), yapsatçı uygulamalar ve kat karşılığı mülkiyet sahibi olma şeklinde uygulamalarla orta sınıfın konut gereksinimine çözüm bulmuş (Eşkinat, 2012, s. 171), 2014 yılı dâhil olmak üzere konut üretimi hızlanarak devam etmiştir (Alodalı, 2014, s. 299).

TOKİ’nin önemi X. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (2014-2018) açıkça vurgulanmış, devletin sosyal konut politikasına geniş ölçüde yer verilmiştir.<sup>11</sup> I. Beş Yıllık Kalkınma Planı’yla sosyal konuta dikkat çekilmekte ve devletin konut politikası açıklığa kavuşturulmaktayken, X. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda konut politikasına bağlı sergilenen bakış açısında farklılaşma görülmektedir. Artık konut açığının azaldığı, sabit sermaye yatırımlarının %1’inin konut için ayrılacağı ve bundan sonra kentsel dönüşüm projelerine yoğunluk verileceği belirtilmekte, peyzaj ve şehir dokusunun bozulmaması gerektiği vurgulanmaktadır. Kısacası bu kalkınma planıyla anlaşılan, konut politikaları 2014 yılı itibarıyla büyük ölçüde başarıya ulaşmıştır.

<sup>9</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

<sup>10</sup> Bkz. [www.toki.gov.tr-konut-programi](http://www.toki.gov.tr-konut-programi)

<sup>11</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/KalkinmaPlanlari.aspx>

TÜİK verilerine göre Ocak-2015 itibarıyla Türkiye nüfusunun %91.8'inin il/ilçe merkezlerinde belediye sınırları içinde yaşadığını<sup>12</sup> göz önüne alırsak konut politikalarının önemi daha da artmaktadır. 08.04.2015 tarihli TOKİ Konut Üretim Raporu'na göre, "TOKİ; kurulduğu 1984 yılından 2002 yılı sonuna kadar geçen 19 yıllık süreçte kooperatif kredileri kapsamında 940 bin konuta kredi desteği ve 93.215 konuta tamamlama kredisi sağlamış ve toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir"<sup>13</sup>. 58. hükümetin kuruluşundan bugüne kadar toplamda 654.470 konut üretimi gerçekleştiren TOKİ, ağırlıklı olarak devlet binalarının inşasına yönelerek çalışmalarına devam etmektedir. TOKİ "Dar ve Orta Gelir Grubu (İdare Konut Uygulaması) (265.747 konut)", "Alt-Yoksul Gelir Grubu (146.261 konut)", "Gecekondu Dönüşüm (97.997 konut)", "Afet Konutu Uygulaması (37.613 konut)", "Tarım Köy Uygulaması (5.658 konut)" olmak üzere %85 (553.276 konut) oranında sosyal konutu hazine desteği alarak hem kendi yapmakta hem de ihale usulüyle özel işletmelere yaptırmakta, böylece inşaat sektörüne de bir canlılık getirmektedir. Bu şekilde konut piyasasını disipline etmek ve spekülâtif oluşumlara mani olmak görevlerini de yerine getirmektedir.

2003 yılı itibarıyla etkinliğini daha da artıran ve Türkiye'de sosyal konut projelerine önemli katkılarda bulunan TOKİ ile ilgili akademik çalışmalar mevcuttur. Çoğunlukla mimari ve fiziki şartlar konusunda yapılan bu çalışmalar neticesinde olumsuz sonuçlar ortaya konmuştur (Gür ve Dostoğlu 2010; Çardak ve Çolak 2011; Güngör-Ergan ve Şahin 2007). TOKİ ile ilgili bir araştırmada (Şensoy ve Karadağ, 2012), TOKİ'nin tek tip projelerine vurgu yapılarak, bölgesel ve tarihî mimariye özen gösterilmemesine değinilmiş, sosyal etkileşimin kişisel özellikler ve komşuluk ilişkileriyle olduğu kadar fiziki özellikler ve dış mekân kullanımlarıyla da ilgili olduğu vurgulanmıştır. TOKİ sosyal konutlarının mimari açıdan aynı tip olması ve fiziksel koşullarının maliyeti azaltılarak dar gelirliye uygun hâle getirilmeye çalışılması (Gür ve Dostoğlu, 2010, s. 140) başka bir çalışmada ortaya çıkan bir değerlendirmedir.

Ayrıca TOKİ ile ilgili yapılan paneller ve söyleşiler ("TOKİ Gerçeği Paneli", TMMOB İstanbul Şubesi, 2009; Kuyucu Tuna, "Bir Anti Sosyal

<sup>12</sup> Bkz. <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18616>

<sup>13</sup> <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/ozet.pdf>

Politika Olarak TOKİ ve Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Sarıyer Belediyesi) genel olarak TOKİ'nin siyasi rant aracı olarak kullanıldığı, dar-orta gelirli-lerin ihtiyacını karşılayamadığı, bölgesel temelde araştırma yapmadan konut üretildiği, konut alımında düşük gelirli-lerin zorlandığı, kurumun özerkliğinin sınırsızlığı yüzünden denetleme imkânı bulunmadığı gibi değerlendirmeler yapılmaktadır. Şanlıurfa'da yapılan bir araştırmada ortaya konan sonuçlar dikkat çekicidir: Yapı kalitesinin beklenenin altında olması, yeşil alan, çevre düzenlemesi ve oyun alanları bakımından eksiklikler bulunması, konut sahiplerinin taksitleri ödeme konusunda sıkıntı çekmeleri çıkarılan sonuçlar arasındadır (Karasu ve Gültekin, 2012).

## **2. Metodoloji**

### **2.1. Araştırmanın Amacı**

TOKİ'nin Türkiye ölçeğinde yapmış olduğu konutlar, kamuoyunda yaygın olarak politik bir söylemle değerlendirilmekte ve alandaki bilimsel çalışmaların ise yetersiz olduğu gözlenmektedir. TOKİ yerleşkelerinde ev sahiplerinin veya kiracıların söz konusu hizmet veya ürün hakkındaki değerlendirmelerini ortaya koyan çalışmaların çok az olması bizi bu çalışmaya iten sebeplere dendir.

Bu çalışmanın amacı Kırıkkale ilinde iki TOKİ yerleşkesindeki (Yahşihan TOKİ ve Hacıbey TOKİ) ev sahipleri ve kiracıların konut ve yerleşke hakkındaki memnuniyetlerini ölçerek, Türkiye'deki toplu konut politikaları literatürüne bilimsel katkıda bulunmaktır. Araştırmada ev sahipleri ve kiracıların memnuniyet algıları “altyapı boyutu”, “yapı/malzeme kalitesi boyutu”, “bina içi kullanım boyutu”, “sosyal ilişkiler boyutu” ve “sosyal ihtiyaçlar boyutu” açısından anket tekniği kullanılarak ölçülmüştür. Ankette sadece ev sahipleri tarafından cevaplandırılması beklenen “maliyet ve ekonomi boyutu” soruları da yer almaktadır.

### **2.2. Araştırmanın Evreni ve Örnekleme**

Çalışmayı yapacağımız Kırıkkale ilinde TOKİ verilerine göre merkez ve çevre ilçelerde toplam 20 uygulama yapılmış ve 3060 konut inşaatı

bitirilerek ailelere teslim edilmiştir.<sup>14</sup> Bu çalışmamızda araştırmamıza konu olan Kırıkkale TOKİ uygulamaları ile ilgili olarak sayısal verilere göre Kırıkkale Yahşihan TOKİ “İdare konut uygulaması” olarak adlandırılan 460 konut ve “sosyal konut uygulaması” olarak adlandırılan 120 konut olmak üzere toplam 580 konuttan, Hacıbey TOKİ ise “alt gelir grubu” konut tipi olarak 344 ve “sosyal konut uygulaması” olarak 48 konut olmak üzere toplam 392 konuttan ibarettir. Yahşihan TOKİ konutları 2 etapta gerçekleştirilmiş ve ilk satışlar 2007’de ikinci satışlar ise 2009 yılında gerçekleştirilmiş ve 22 bloktan oluşmaktadır (bu bloklardan dördü sosyal konut). Hacıbey TOKİ ise 2009 yılında satışları başlamış bir uygulamadır ve 15 bloktan oluşmaktadır (bu bloklardan üçü sosyal konuttur).

Araştırma evrenini 580 Yahşihan TOKİ konutu ve 392 Hacıbey TOKİ konutu olarak toplam 972 konut oluşturmaktadır. Ankette evrenin tamamına ulaşmak hedeflendiği için örneklem belirleme yoluna gidilmemiştir. Yerleşkelerdeki tüm konutlara gidilerek, ev sahiplerinden veya kiracılardan yazılı anket sorularına cevap vermeleri talep edilmiştir. Bu genel tarama sonucunda toplam 324 ev sahibi ve kiracı ankete katılmayı kabul etmiştir.

Anket, demografik verilerin belirlendiği sorulardan (cinsiyet, kiracı-ev sahibi, Yahşihan-Hacıbey TOKİ, gelir dağılımı, eğitim durumu, önceden oturlan yer, TOKİ’de oturlan süre, evin metrekaresi) ve TOKİ sakinlerinin memnuniyet algılarını ölçmek için 1-5 likert ölçeğinde hazırlanan 33 adet sorudan oluşmaktadır. Anketin pilot uygulaması bir grup TOKİ sakinine uygulanmış ve gerekli düzeltmeler yapılmıştır. TOKİ sakinlerine 6 grupta (Bina İçi Kullanım, Altyapı, Yapı-Malzeme İşçiliği, Sosyal İlişkiler, Sosyal İhtiyaçlar, Maliyet-Ekonomi) sorulan 33 sorunun güvenilirlik analizi Cronbach’s Alpha testine göre yapılmış ve 0.751 değeri ile güvenilir olduğu ortaya çıkmıştır ( $p>0.05$ ). Verilerin analizlerinde SPSS-16 paket programı kullanılmış, anketler büyük bir özenle programa girilmiştir.

### 3. Araştırmanın Bulguları ve Yorumu

#### 3.1. Araştırmanın Bağımsız Değişkenleriyle İlgili Veriler

Yahşihan-Hacıbey TOKİ’de oturma durumu, cinsiyet, kiracı-ev sahibi olma durumu, ortalama aylık gelir, eğitim durumu, önceden oturlan

<sup>14</sup> [https://www.toki.gov.tr/programlar/ihale/c\\_illist.asp](https://www.toki.gov.tr/programlar/ihale/c_illist.asp)

yer, TOKİ'de oturan süre, oturan evin metre karesi bu araştırmanın bağımsız değişkenlerini oluşturur.

Ankete Hacıbey TOKİ'den 159, Yahşihan TOKİ'den ise 165 olmak üzere toplam 324 denek katılmıştır.

Katılımcıların 92'si kadın (%28.4), 232'si (%71.6) erkektir. Hacıbey TOKİ'de katılımcıların 53'ü (%33) kadın, Yahşihan TOKİ'den katılanların 39'u (%23.8) kadındır.

Katılımcıların 235'i (%72.5) ev sahibi, 89'u (%27.5) kiracıdır. Hacıbey TOKİ'den ankete katılanların 105'i (%66.2) ev sahibi, Yahşihan TOKİ'den katılanların ise 130'u (%79.3) ev sahibidir.

Ortalama aylık gelir durumları beş kategoride (1000 TL altı, 1001-2000 TL, 2001-3500 TL, 3501-5000 TL, 5001 TL üstü) sorulmuştur. Katılımcıların %10'u 1000TL altında, %29.1'i 1001-2000TL arasında, %38.1'i 2001-3500 TL arasında, %15.3'ü 3501-5000 TL arasında ve %7.5'i ise 5000 TL'den fazla ortalama aylık gelire sahip olduğunu belirtmiştir. 3501 TL ve üstü ortalama aylık gelire sahip katılımcı oranı Yahşihan TOKİ'de %17.0 iken, Hacıbey TOKİ'de %29.0'dur.

TOKİ konutlarında ikamet edenlerin eğitim durumlarına baktığımızda, genel olarak lise (%34.6) veya üniversite (%41.7) mezunu oldukları görülmektedir.

Daha önce nerede oturdunuz sorusuna verilen cevaplara bakıldığında ise Hacıbey ve Yahşihan TOKİ'ler arasında pek farklılık gözlenmemiş; genel olarak %73.7 (N=238) oranında apartman ve %26.3 (N=85) oranında müstakil ev cevabı alınmıştır.

Anketimize katılanların TOKİ konutlarında oturma süreleri 1-3 yıl arasında olanlar %26.6 (N=85), 4-6 yıl arasında olanlar %42.2 (N=135) ve 7 yıl ve fazlası olanlar ise %31.2 (N=100)'dir. Yahşihan TOKİ yerleşkesi Hacıbey'e göre 2 yıl önce oturulmaya açık hâle gelmiştir. Bu nedenle oturma süresi Yahşihan'da daha yüksek çıkmaktadır. Örneğin Yahşihan TOKİ' 7 yıl ve daha fazla kalanların oranı %44.8 (N=73) iken Hacıbey TOKİ'de bu oran %17.2'dir (N=27).

Anketimize katılanların %81.8'i (N=265) alt-orta gelirli grubu TOKİ konutlarında %18.2'si (N= 59) ise 2+1 sosyal konutlarda ikamet etmektedir. (Her iki yerleşkedeki sosyal konutlar 70-85 metrekare, orta gelir grubu konutlar ise 100-120 metrekaredir.)



### 3.2. Araştırmanın Bağımsız Değişkenleriyle İlgili Yorumlar

Katılımcılara, demografik bilgiler dışında TOKİ'lerde ev sahibi veya kiracı olma memnuniyetlerini ölçmek amacıyla 33 soru sorulmuştur. Bu sorular 6 boyutta gruplandırılmıştır (Bina İçi Kullanım, Altyapı, Yapı-Malzeme İşçiliği, Sosyal İlişkiler, Sosyal İhtiyaçlar ve Maliyet-Ekonomi). Bu boyutlar haricinde "TOKİ'de kiracı veya ev sahibi olmaktan genel olarak memnunum" ve "TOKİ'de ev sahibi veya kiracı olduktan sonra Türkiye'deki TOKİ uygulamaları hakkındaki kanaatlerim olumsuz yönde değişmiştir" şeklindeki iki yargıya katılıp katılmadıkları da sorulmuştur. Ayrıca TOKİ'yi tercih etme sebeplerini ölçmek amacıyla 9 seçenekten oluşan "TOKİ konutlarını tercih nedeniniz?" sorulmuş, elde edilen veriler SPSS programı ile yapılan analizlere göre değerlendirilmiş ve aşağıdaki sonuçlara varılmıştır.

#### 3.2.1. Bina İçi Kullanım Boyutu

Bina içi kullanım memnuniyetini ölçmek amacıyla katılımcılara 4 soru sorulmuş ve Tablo 1'deki değerlere ulaşılmıştır. Genel olarak tablo incelendiğinde olumlu değerlendirmelerin yapıldığı fakat "Konutun toplam büyüklüğüne göre balkon sayısı ve büyüklükleri yeterlidir" yargısının %82.8 oranında kabul görmediği anlaşılmaktadır.

**Tablo 1.** TOKİ sakinlerinin Bina İçi Kullanımı ile ilgili değerlendirmeleri

Bina İçi Kullanım Boyutu	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Odalar, mutfak, salon, banyo ve tuvalet kullanım alanlarını konut büyüklüğüne göre dengeli buluyorum.	39	12.0	116	35.8	23	7.1	77	23.8	68	21.0	323
Odalar, mutfak, salon, banyo ve tuvalet kullanım alanlarını yerleşim ve tasarım açısından uygun buluyorum.	41	12.7	121	37.3	48	14.8	65	20.1	46	14.2	321
Konutun toplam büyüklüğüne göre balkon sayısı ve büyüklükleri yeterlidir.	26	8.0	17	5.2	9	2.8	76	23.5	192	59.3	320
Merdiven boşluğu ve asansör büyüklüğü yeterlidir.	118	36.4	149	46.0	12	3.7	22	6.8	22	6.8	323
Bina İçi Kullanım Genel Memnuniyet		17.3		31.1		7.1		18.6		25.3	

Hacıbey TOKİ katılımcılarının %31.6'sı bina içi kullanım konusunda memnuniyet, %31.6'sı ise memnuniyetsizlik belirtmiştir. Yahşihan TOKİ'de memnuniyet oranı %36.9, memnuniyetsizlik oranı ise %32.8'dir. Genelde %33.8 katılımcı bu grupta yer alan yargılarda kararsızlık belirtmiştir. Cinsiyet bakımından ise kadın katılımcıların %33.7'si bina içi kullanım imkânından memnunken, bu oran erkek katılımcılar için, %34.1'dir. Ev sahiplerinin bina içi kullanım memnuniyeti %31.2, kiracıların ise %41.5'tir. Memnuniyetsizlik ev sahiplerinde %34.2, kiracılarda %27.0'dir. Her üç katılımcıdan birinin bu konuda kararsızlık belirtmiş olması dikkat çekicidir. Genel toplamda bina içi kullanım boyutundaki olumlu ve olumsuz kanaatlerin birbirine yakın çıkması da dikkat çekici bir diğer durumdur.

### 3.2.2. Altyapı Boyutu

Altyapı boyutunu ölçmek için toplam 6 soru sorulmuş ve Tablo 2'deki verilere ulaşılmıştır. Genel olarak belediye hizmetleri, kanalizasyon sıkıntısı, su ve elektrik kesintisi, çevre düzenlemesi ve sitenin genel planı konularında çok aşırı olumlu veya olumsuz değerlendirmeler yapılmadığını görmekteyiz. "Yollar düzgündür" yargısına verilen olumsuz cevaplar (%64.5) ise dikkat çekicidir (Tablo 2).

**Tablo 2.** TOKİ sakinlerinin Altyapı Boyutu ile ilgili değerlendirmeleri

Altyapı Boyutu	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Belediye yeterli düzeyde temizlik hizmeti veriyor.	38	11.7	132	40.7	37	11.4	76	23.5	38	11.7	321
Kanalizasyon sıkıntısı yoktur.	29	9.0	108	33.3	36	11.1	71	21.9	76	23.5	320
Sık sık elektrik ve su kesintisi olmuyor.	35	10.8	105	32.4	35	10.8	80	24.7	62	19.1	317
Yollar düzgündür.	26	8.0	63	19.4	21	6.5	94	29.0	115	35.5	319
Çevre düzenlemesi, ağaçlandırma, yeşil alan, yürüyüş yolları, çocuk parkı ve dinlenme alanları yeterlidir.	32	9.9	109	33.6	38	11.7	90	27.8	49	15.1	318
Sitenin genel planını ve mimari tasarımını başarılı buluyorum.	27	8.3	84	25.9	54	16.7	109	33.6	43	13.3	317
Altyapı Boyutu Genel Memnuniyet		9.7		30.9		11.4		26.8		19.7	

Ev sahibi olan katılımcılar bu boyutla ilgili olarak %18.8 oranında memnuniyet belirtirken, kiracıların bu konudaki memnuniyetleri %21.7'dir. Katılımcıların %35'i altyapıdan genel olarak memnun olmadığını belirtmiştir.

### 3.2.3. Yapı Malzemesi ve İşçiliği Boyutu

Toplam 7 sorunun sorulduğu bu boyutla ilgili genel değerlendirme ise şöyledir: Genel itibarıyla konutların afete karşı dayanıklılığı (%47.3), ısı yalıtımı (%46.3) ve havalandırma sorunu (%49.1) konularında olumlu değerlendirme yapılırken; ses yalıtımı (%61.8), yapı malzemeleri (%62.7), yapı işçiliği (%62.6) ve kapı-pencere, lavabo ve banyo malzemelerinin kalitesi (%75) konularında memnuniyetsizlik belirtilmiştir (Tablo 3).

**Tablo 3.** TOKİ sakinlerinin Yapı Malzemesi ve İşçiliği Boyutu ile ilgili değerlendirmeleri

Yapı Malzemesi ve İşçiliği Boyutu	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Oturduğum konut ve bina doğal afetlere karşı dayanıklıdır	31	9.6	122	37.7	118	36.4	27	8.3	22	6.8	320
Oturduğum konut ve binanın ısı yalıtımı iyi durumdadır	34	10.5	116	35.8	48	14.8	78	24.1	42	13.0	318
Oturduğum konut ve binanın ses yalıtımı iyi durumdadır	22	6.8	61	18.8	40	12.3	89	27.5	111	34.3	323
Konutumuzda ve binamızda havalandırma sorunu bulunmamaktadır	41	12.7	118	36.4	46	14.2	74	22.8	39	12.0	318
Konutumda kullanılan yapı malzemeleri genel olarak iyidir	10	3.1	52	16.0	56	17.3	101	31.2	102	31.5	321
Konutumun işçiliğini iyi buluyorum	46	14.2	43	13.3	27	8.3	86	26.5	117	36.1	319
Kapı-pencere, lavabo ve banyo malzemeleri kalitelidir	16	4.9	40	12.3	23	7.1	93	28.7	150	46.3	322
Yapı Malzemesi ve İşçilik Genel		8.9		24.4		15.8		24.2		25.7	

Ev sahiplerinin %52.5 konutlarının yapı malzemelerinden memnun değildir. Bu oran kiracılarda %48.2'dir. Yapı malzemelerinden memnun olanların genel oranı %13.0 gibi düşük bir düzeydedir.

### 3.2.4. Sosyal İlişkiler Boyutu

Toplam 4 sorunun sorulduğu bu boyutla ilgili verilere göre yerleşke alanının تنها olması (%58.7), sosyal yaşam alanlarının sessiz olması (%64.2), komşuluk ilişkilerinin iyi görülmesi (%63.6) sosyal ilişkiler boyutunda dikkat çekici olumlu noktalar (Tablo 4). Katılımcıların %47.1'i sosyal ilişkiler boyutunda ortalama olarak olumlu görüş bildirirken, bu oran Yahşihan TOKİ'de yüksek (%51.6), Hacıbey TOKİ'de nispeten düşüktür (%42.4). Kadınların %50.5'i erkeklerin ise %45.7'si bulunduğu yerleşkelerindeki "sosyal ilişki düzeyinden" memnun olduklarını belirtmişlerdir. Bu boyutta memnun olmayanların genel oranı ise %17.8'dir.

**Tablo 4.** TOKİ sakinlerinin Sosyal İlişkiler Boyutu ile ilgili değerlendirmeleri

Sosyal İlişkiler Boyutu	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Yerleşke alanı çok tenhadır	32	9.9	158	48.8	55	17.0	53	16.4	24	7.4	322
Bina çevresi ve sosyal yaşam alanları sessizdir	39	12.0	169	52.2	34	10.5	59	18.2	21	6.5	322
Bulduğum sitedeki komşuluk ilişkilerini iyi görüyorum	69	21.3	137	42.3	47	14.5	31	9.6	33	10.2	317
Sık sık toplanıp görüş alışverişi yapılabilecek ortak alanlar mevcuttur	27	8.3	96	29.6	45	13.9	85	26.2	67	20.7	320
Sosyal İlişkiler Genel Memnuniyet		12.9		43.3		14.0		17.6		11.2	

Boyut ortalamasına bakıldığında sosyal ilişkiler düzeyindeki yargılara müstakil evden gelenlerin %7.5 oranında "kesinlikle katılıyorum", %31.3 oranında "katılıyorum" cevabını verirken apartmandan gelenlerin ise %11.6'sı "kesinlikle katılıyorum" ve %38.2'si "katılıyorum" cevabını vermiştir. Bu cevap TOKİ binalarının çok katlı olmasının müstakil evlerden gelenler için sosyal ilişkiler düzeyinde bir memnuniyet sorunu doğurduğunu düşündürmektedir. Ev sahibi-kiracı bağımsız değişkenine göre ise; ev sahiplerinin %50.0'si sosyal ilişki ve sosyal yaşam alanlarından memnundur, kiracılar açısından bu oran %48.6 düzeyindedir. Bu alanda %17.8 oranında katılımcı memnuniyetsizlik belirtmiştir.

### 3.2.5. Sosyal İhtiyaçlar Boyutu

7 sorunun sorulduğu bu boyutla ilgili genel olarak TOKİ sakinleri güvenlik konusunda sıkıntı yaşamadıklarını (%51.8) ve çocuklarının rahatça oynayabildiklerini (%64.8) dile getirmektedir. Ayrıca okul, cami ve hastane hizmetlerinin yeterli olduğunu (%60.8) dile getiren TOKİ sakinleri, alışveriş merkezlerine ulaşım imkânı konusunda olumlu (%48.4) değerlendirme yaparken toplu taşıma olanaklarının yetersizliğini (%47.9) öne sürmektedir (Tablo 5).

**Tablo 5.** TOKİ sakinlerinin Sosyal İhtiyaçlar Boyutu ile ilgili değerlendirmeleri

Sosyal İhtiyaçlar Boyutu	Kesinlikle Katılıyor		Katılıyor		Kararsız		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Açık alanlar (park, yürüyüş yolu vb.) yeterlidir	35	10.8	109	33.6	23	7.1	90	27.8	66	20.4	323
Otopark yeterlidir	34	10.5	112	34.6	32	9.9	70	21.6	69	21.3	317
Alışveriş merkezlerine ulaşım imkânı vardır	26	8.0	131	40.4	25	7.7	70	21.6	63	19.4	315
Toplu taşıma olanakları yeterlidir	36	11.1	91	28.1	38	11.7	89	27.5	66	20.4	320
Okul, cami, hastane hizmetleri yeterlidir	51	15.7	146	45.1	36	11.1	50	15.4	35	10.8	318
Can-mal güvenliği konusunda ciddi sorun yoktur	48	14.8	120	37.0	64	19.8	47	14.5	41	12.7	320
Çocuklar bahçede rahatça oynayabiliyor	61	18.8	149	46.0	36	11.1	47	14.5	28	8.6	321
Sosyal İhtiyaçlar Genel Memnuniyet		12.8		37.8		11.2		20.4		16.2	

Alışveriş merkezlerine ulaşım konusunda 3501 TL ve üstü ortalama gelire sahip TOKİ sakinlerinin %45.2 oranında olumlu bir yaklaşımı varken, 2000 TL ve altında ortalama aylık gelire sahip TOKİ sakinlerinde bu oran %52.8 olduğu tespit edilmiştir. Genel olarak (%49.3) oranında olumlu bir yaklaşım olduğunu ve gelire göre bu durumun farklılık göstermediği görülmektedir. Bu boyutta ev sahipleri %37.2, kiracılar ise %43.6 düzeyinde memnuniyet belirtmişlerdir. Yine ev sahibi-kiracı olma durumuna göre genel memnuniyetsizlik oranı %23.4, memnuniyet oranı %38.9, kararsızlar %37.7'dir.

### 3.2.6. Maliyet ve Ekonomi Boyutu

Maliyet ve ekonomi boyutundaki soruların sadece ev sahipleri tarafından cevaplandırılması istenmiş, toplam 3 soru sorulmuştur. 324 katılım-

çından 235'inin ev sahibi olduğu bu araştırmamızda ev sahiplerine göre konutun kredi borcunun rahatlıkla ödendiği (%64.7) fakat onarım maliyetleri (%72.8) ve tadilat masrafları (%83.4) konusunda hayal kırıklığı yaşadıkları dikkat çekmektedir. Ev sahiplerinin bu sorulara verdikleri cevapların ortalamasına göre memnuniyet %32.5, memnuniyetsizlik %61.5'tir (Tablo 6).

**Tablo 6.** TOKİ sakinlerinin Maliyet ve Ekonomi Boyutu ile ilgili değerlendirmeleri

Maliyet ve Ekonomi Boyutu	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
Konutun kredi borcunu rahatlıkla ödedim veya ödeyebiliyorum	47	20.0	105	44.7	17	7.2	42	17.9	24	10.2	235
Elektrik, su ve kalorifer tesisatında, kapı ve pencerelerde sıkça onarım maliyetiyle karşılaşmadım	11	4.7	34	14.5	19	8.1	86	36.6	85	36.2	235
Parke, fayans, kapı ve pencere gibi alanlarda tadilat masrafım olmadı	17	7.2	15	6.4	7	3.0	86	36.6	110	46.8	235
Maliyet ve Ekonomi Genel Memnuniyet		10.6		21.9		6.1		30.4		31.1	

235 ev sahibinden 7'si (%3.0) ileri düzeyde memnuniyet, 24'ü (%10.2) memnuniyet belirtmiş. Memnun olmayan ev sahiplerinin oranı %51.9'dur. Ancak sorular ayrı ayrı değerlendirildiğinde ev sahiplerinin memnuniyetsizliğinin onarım ve tadilat masraflarından kaynaklandığı görülmektedir. Ev sahiplerinin %64.7'si ödeme koşullarından memnun olduğunu belirtmiştir. Ödemeler konusunda ileri düzeyde memnuniyet belirtenlerin oranı %20.0'dir.

Memnuniyet düzeyinin çok düşük olduğu (%13.2) bu boyutta, TOKİ'lere göre bu oran Hacıbey TOKİ'de %16.1, Yaşihan TOKİ'de %10.8'dir. 235 ev sahibinden 81'i (%34.5) memnuniyetsizlik, 41'i (%17.4) ileri düzeyde memnuniyetsizlik belirtmiştir. 82 katılımcı (%34.9) bu konuda kararsızlık belirtmiştir. Genel olarak bakıldığında ölçek ortalamalarına göre memnuniyet yüksek çıkmıştır; "maliyet ve ekonomi" boyutunda bu oran görüldüğü gibi oldukça düşüktür. Özellikle "elektrik, su ve kalorifer tesisatında, kapı ve pencerelerde sıkça onarım maliyetiyle karşılaştım" ve "parke, fayans, kapı ve pencere gibi alanlarda tadilat masrafım oldu" soruları ev sahiplerinin memnuniyetsizliğinin yüksek olmasının önemli nedenidir.

### 3.2.7. "TOKİ'de kiracı veya ev sahibi olmaktan genel olarak memnunuz" ve "TOKİ'de ev sahibi veya kiracı olduktan sonra Türkiye'deki TOKİ uygulamaları hakkındaki kanaatlerim olumsuz yönde değişmiştir" Sorularının Yorumu

TOKİ sakinlerine sorulan "TOKİ'de kiracı veya ev sahibi olmaktan genel olarak memnunuz" soruya %63.1'lik bir oranda olumlu, %17.5 oranda kararsız ve %19.3 oranında olumsuz cevap verilmiştir (Tablo 7). Hacıbey TOKİ sakinlerinin %51.6'sı "kesinlikle memnunuz" ve "memnunuz" cevaplarını vermiştir. Bu oran Yahşihan TOKİ'de oturanlar için %74'0'tür. Memnuniyetsizlik oranı Hacıbey TOKİ'de %16.0, Yahşihan TOKİ'de %13 oranındadır. Cinsiyet değişkenine göre ise kadınların %64.1'i erkeklerin ise %62.8'i memnuniyetini belirtmişlerdir.

**Tablo 7.** TOKİ sakinlerinin "TOKİ'de kiracı veya ev sahibi olmaktan genel olarak memnunuz" yargısı ile ilgili değerlendirmeleri

	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
TOKİ'de kiracı veya ev sahibi olmaktan genel olarak memnunuz	42	13.1	160	50.0	56	17.5	35	10.9	27	8.4	320

Ev sahiplerinin %65.6'sı, (N=153) kiracıların ise %56.3'ü (N=49) bu yargıya katılmıştır. Genel memnuniyet oranı %63.1'dir; memnuniyetsizlik oranı %19.3, kararsızlar %17.0'dır. Anketimize ortalama aylık geliri 3500 TL ve üstü olan 73 TOKİ sakini katılmıştır. Bunların %54.6 oranında TOKİ'de oturmaktan dolayı memnun olduğu görülmüştür. 124 katılımcı 2000 TL ve altı ortalama aylık gelire sahiptir ve bunların ortalama genel memnuniyet oranı ise %60.8'dir. Genel memnuniyet konusunda en yüksek orana 2001-3500 TL ortalama aylık gelir aralığındaki 120 katılımcı (%70.8) sahiptir. Farklı gelir gruplarına ait 27 katılımcı (%8.5) ise TOKİ'de oturmaktan "kesinlikle memnun değilim" cevabını vermiştir.

324 katılımcının 31'i ilkökul, 22'si ortaokul, 112'si lise, 133'ü üniversite, 22'si lisansüstü eğitim mezunudur. Lisansüstü mezunlarının TOKİ'de ev sahibi veya kiracı olmaktan memnuniyeti %72.7, üniversite mezunu %59.3,

lise mezunu %62.5, ortaokul mezunu 86.3, ilkokul mezunu ise %58.1'dir. Ortaokul mezunlarının ilk sırada, lisansüstü mezunlarının ise ikinci sırada memnuniyet ifade ettikleri bu veriler eğitim düzeyi ile memnuniyet arasında doğrusal bir ilişki bulunmadığını göstermektedir.

Daha önceden müstakil bir evde oturanların genel olarak TOKİ sakini olmaktan dolayı memnuniyet düzeyi %62.7 ve daha önceden apartman dairesinde oturanların memnuniyet düzeyi ise %63.6'dır. Buna göre önceden oturulan evin tipine göre TOKİ memnuniyetinde anlamlı bir farklılık bulunmadığı görülmüştür. Metrekareye göre memnuniyet değerlendirmesinde de anlamlı bir farklılık çıkmamıştır. Anketimize katılan ve 100 metrekare ve üzeri konutlarda oturan 262 katılımcıdan 167'si (%63.8) TOKİ konutlarında oturmaktan dolayı memnun olduklarını dile getirmiş; 90 metrekare ve altında konutlarda oturan 58 katılımcının 35'i ise (%60.4) yine TOKİ konutlarında oturmaktan dolayı memnun olduklarını belirtmişlerdir. Bu yüzdeler alt gelir grubu ve orta gelir grubu konutlarda oturanların memnuniyetleri arasında önemli farklılık olmadığını göstermektedir.

Genel olarak oturma süresi açısından bakıldığında da memnuniyet gözlenmektedir; oturma süresi uzayınca memnuniyet artmıştır. Oturma süresine 1-3 yıl arasında olan katılımcılar %60.3, 4-6 yıl arasında olanlar %54.5 ve 7 yıl ve üstü olanlar ise %76.8 oranlarında memnuniyetlerini ifade etmişlerdir. Oturma süresine göre katılımcıların memnuniyetleri ile oturma süresi arasında doğrusal bir ilişki olmadığı gözlenmektedir. Ancak en yüksek memnuniyet oranının 7 yıl ve daha fazla süre oturan grupta ifade edilmiş olması dikkat çekicidir.

**Tablo 8.** "TOKİ'de ev sahibi veya kiracı olduktan sonra Türkiye'deki TOKİ uygulamaları hakkındaki kanaatlerim olumsuz yönde değişmiştir" sorusu ile ilgili değerlendirmeler

	Kesinlikle Katılıyorum		Katılıyorum		Kararsızım		Katılmıyorum		Kesinlikle Katılmıyorum		N
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%	
TOKİ'de ev sahibi veya kiracı olduktan sonra Türkiye'deki TOKİ uygulamaları hakkındaki kanaatlerim olumsuz yönde değişmiştir	33	10.6	90	28.7	57	18.4	78	25.2	54	17.1	312



Tablo 8’de görüldüğü gibi “TOKİ’de ev sahibi veya kiracı olduktan sonra Türkiye’deki TOKİ uygulamaları hakkındaki kanaatlerim olumsuz yönde değişmiştir” sorusuna cevap veren 310 katılımcının %10.6’sı “keskinlikle katılıyorum”, %28.7’si “katılıyorum”, %18.4’ü “kararsızım”, %25.2’si “katılmıyorum” ve %17.1’i ise “kesinlikle katılmıyorum” cevabını vermiştir (Tablo 8).

### 3.2.8. “TOKİ konutlarını tercih nedeniniz?”

Ankette yer alan ve dokuz şıktan oluşan (Tablo 9) “TOKİ konutlarını neden tercih ettiniz?” sorusuna, TOKİ sakinlerinden birden fazla şık işaretleyebilecekleri belirtilmiştir.

**Tablo 9.** TOKİ sakinlerinin bu konutları tercih etme nedenleri.

TOKİ Konutlarını Tercih Nedeni	F	%
Şehrin gürültüsünden uzak olması	189	58.6
Yeşil alan, otopark, oyun alanı gibi sosyal donatılar	162	50.0
Maliyetinin düşük olması	161	49.6
İşe yakınlık	73	22.6
Güvenlik	64	19.8
Konut kalitesi	49	15.2
Kârlı bir yatırım olması	48	14.9
Akrabalarım veya arkadaşlarıma yakın olmak	27	8.4
Konutun fiziksel özellikleri	24	7.4

Yapılan işaretlemelere göre tercih sırası; şehrin gürültüsünden uzak olması (%58.6), yeşil alan, otopark, oyun alanı gibi sosyal donatılar (%50.0), maliyetinin düşük olması (%49.6), işe yakınlık (%22.6), güvenlik (%19.8), konut kalitesi (%15.2), kârlı bir yatırım olması (%14.9) ve akrabalarım veya arkadaşlarıma yakın olmak (%8.4) ve konutun fiziksel özellikleri %7.4 şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu tablo TOKİ yerleşkelerinin şehrin açığına kurulmasına yönelik eleştirilere TOKİ sakinlerinin katılmadığını göstermektedir.

## 4. Sonuç ve Öneriler

Bu araştırmada Kırıkkale ilinde bulunan iki TOKİ uygulaması (Yahşihan TOKİ ve Hacıbey TOKİ) ile ilgili olarak, bu konutlarda oturan ev sahibi

ve kiracıların konut ve yerleşke memnuniyetleri ampirik olarak belirlenmeye çalışılmıştır. TOKİ sakinlerinin memnuniyet algıları “maliyet ve ekonomi boyutu”, “altyapı boyutu”, “yapı/malzeme kalitesi boyutu”, “bina içi kullanım boyutu”, “sosyal ilişkiler boyutu” ve “sosyal ihtiyaçlar boyutu” açısından anket tekniği kullanılarak ölçülmüştür.

Bu altı boyutun genel itibarıyla değerlendirildiğinde araştırmaya konu olan iki TOKİ yerleşkesi arasında anlamlı bir farklılık görülmemiştir. Memnuniyetsizlik çoğunlukla ekonomik anlamda ortaya çıkarken, sosyal ilişkiler ve sosyal ihtiyaçlar bakımından tam tersi durum gözlenmiştir. TOKİ sakinleri, Yahşihan TOKİ muhtarlığı ve Hacıbey TOKİ site yönetimi ile yapılan görüşmeler de bunu destekler niteliktedir. Hacıbey TOKİ sakinleri ile yapılan görüşmelerde kendi yerleşim birimlerindeki konutların (ilk satışa çıkış tarihi: 2008-2009) Yahşihan TOKİ’ye oranla çok daha yüksek fiyatla ve ticari bir mantıkla satışa çıkarıldığı yönünde eleştirilerde bulunmuşlardır. TOKİ ilk uygulamalarında düşük maliyetli konut inşaatı hedefiyle yola çıkmış, daha sonra amacının dışına çıkarak yüksek fiyatlı konut üretimine devam etmiştir (Ayan, 2011, ss. 149-151). Bu bakımdan daha önce düşük fiyatlarla TOKİ’den konut alanlar memnuniyetini her defasında dile getirmektedir (Eşkinat, 2012, s. 171). Her ne kadar çalışmamıza göre kredi borçlarının ev sahipleri tarafından rahatlıkla ödendiği tespit edilmiş olsa da, yüksek konut fiyatları hem konutlardan beklentileri artırmakta hem de özel sektör piyasasıyla kıyas yapma sonucu doğurmaktadır.

Bunun yanı sıra, maliyeti düşürmek amacıyla kullanılan kalitesiz malzemeler ve kullanım sonrası ortaya çıkan tadilat ve onarım masrafları, hem görüşmeler hem de anket çalışmamız sonucunda belirginleşen diğer eleştiri/sorun odakları olmuştur. Ses yalıtımı, yapı malzemeleri, işçilik, kapı-pencere-lavabo-banyo malzemelerinin kalitesi tartışmalıdır. Özellikle ev sahiplerinin bu konularda mali açıdan zor durumda kalmaları kayda değerdir. Üstelik geliri yüksek sakinlerin bile bu konuda hassasiyetlerini dile getirmeleri bu şikâyetin gelir durumuyla alakalı bir durum olmadığını ortaya koymaktadır.

Bina içi kullanımı konusunda cinsiyetler arasında anlamlı bir farklılık gözlenmezken, memnuniyet dile getirilirken balkon sayısının az olmasına ve büyüklüklerinin yetersiz olmasına dikkat çekilmektedir. Ayrıca yolların düzgün olmaması ve toplu ulaşım hizmetlerinin yetersizliği

şeklindeki şikâyetler, belediye hizmetlerinin yeniden gözden geçirilmesini gerektirmektedir.

Çalışmamız neticesinde sosyal ilişkiler ve sosyal ihtiyaçlar boyutlarında ortaya çıkan olumlu düşünceler genel memnuniyetin de yüksek çıkmasında etkili olmuştur. Her ne kadar tadilat ve onarımlarda memnuniyetsizlikler olsa da, ısı yalıtımı ve havalandırmanın iyi olması ve konutların afete karşı dayanıklılığı önemli değerlendirmelerdir. TOKİ'lerin asıl tercih edilme nedenlerine bakıldığında şehrin gürültüsünden uzak, yeşil alan ve otopark sorunu yaşanmayan ve çocukların rahatlıkla oynayabildiği oyun alanlarının olduğu bir sosyal çevre gibi özellikler karşımıza çıkmaktadır.

Ayrıca TOKİ konutları yapılırken en çok ihtiyaç duyulan cami, okul, market vb. öncelikli ihtiyaçların düşünülmesi genel kanaatleri olumlu yönde etkilemekte ve bu sosyal donatıların varlığının bir mahalle kültürü oluşmasına imkân verdiği görülmektedir. Yapılan gözlem ve görüşmelerde bir sorunla karşılaşıldığında muhtarlık ve site yönetimi tarafından anında müdahale edilmesi ve gerektiğinde sakinlerden de destek alınması gibi uygulamaların varlığının da her iki yerleşkede komşuluk ve mahalle kültürü düzeylerinin yüksekliğini ortaya koyan önemli göstergeler olduğu tespit edilmiştir.

TOKİ yerleşkelerine yöneltilen eleştirilerden biri de binaların çok katlı olmasıdır. Bu araştırmanın yürütüldüğü iki TOKİ yerleşkesinde binaların büyük çoğunluğu 7 katlıdır. Kırıkkale şehir merkezindeki binaların çoğunluğu ise 4-5 katlıdır. Anketimizde bina katları ile ilgili düşünceleri ölçecek bir soru yer almamaktadır. Ancak sosyal ilişki boyutundaki memnuniyet oranının yüksek olması, binaların çok katlılığının bu yerleşkelerde sorun olarak algılanmadığını göstermektedir. Başka araştırmalarda "TOKİ binaları kaç katlı olmalı" biçiminde halka sorular yöneltilmiştir. Bir araştırmada Mersin il merkezinde katılımcıların %38'i binaların 8-10 katla sınırlandırılması, %24'ü ise 6-7 katla sınırlandırılması yönünde görüş bildirmiştir (Aktay, Orçan ve Osmanoğlu, 2012, s. 48). Bu araştırmada da Hacıbey TOKİ ve Yahşihan TOKİ sakinleriyle yapılan görüşmelerde binaların katlarıyla ilgili olumsuz görüşlerle karşılaşılmamıştır.

Sonuç olarak sosyal devlet anlayışıyla konut politikaları üreten devletin TOKİ kurumunun amacına uygun olarak faaliyetlerine devam etmesini sağlamada gerekli hassasiyeti göstermeli, hem ekonomik anlamda

olumsuzlukları ortadan kaldırarak ve kaliteden ödün vermeyerek hem de sosyal donatılar kapsamında daha fazla duyarlılık göstererek çalışmalarına devam etmelidir. Daha kaliteli, daha sosyal ve kültürel bir anlayış içerisinde ortaya konan çalışmaların analizlerini önemsemeli, konut kimliği ve kalitesinden ödün vermemelidir. Böylece hem merkezî hem de yerel yönetimler çerçevesinde ister kentsel dönüşüm, ister sosyal konut ve isterse kamu binaları olsun, gerçekleştirilecek projelere ilişkin memnuniyetin artırılması mümkün olacaktır.

### Kaynakça

- Aktay, Y. Orçan, M. ve Osmanoğlu, E. (2012). *Türkiye’de kentsel dönüşüm politikalarının sağlıklı yürütülmesi için yöntem arayışı*. Ankara: TOKİ ve Stratejik Düşünce Enstitüsü
- Alodalı M. Fatih Bilal, Tuncer A. ve Usta S. (2014). Kamu politikası örneği olarak Türkiye’de konut politikalarının şekillenmesinde TOKİ’nin rolü. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Elektronik Dergisi*, 10, 275-302.
- Aslanoğlu, R. (2000). *Kent, kimlik ve küreselleşme*. Bursa: Ezgi Kitabevi
- Ayan, E. (2011). Konut finansmanı sistemi ve Türkiye’de TOKİ uygulamalarının analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Temmuz-2011, 139-156.
- Castells, M. (1977). *Kent sınıf iktidar* (A. Erendil, Çev.). Ankara: Bilim ve Sanat Yayınları.
- Çardak, F. S. ve Çolak, A. (2011). Kentsel dönüşüm bağlamında TOKİ konutlarının incelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ örneği. *Ç.Ü. Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, Cilt 26/3, 88-96.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 67, Sayı 3, 75-108.
- Eşkinat, R. (2012). Türk inşaat sektöründe TOKİ’nin yeri ve etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 2, Sayı 32, 159-172.
- Geray, C. (1999). 2000’li yılların eşiğinde toplumsal konut, arsa ve kentsel gelişme yöneltelerimize toplu bakış. *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt 32, Sayı 4, 85-116.
- Güngör Ergan, N. ve Şahin, B. (2007). Kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki Hacılar Mahallesinde yaşayanların bu projeye bakışları. *Edebiyat Fakültesi Dergisi*, Cilt 24, Sayı 1, 83-106.
- Gür, M. ve Dostoğlu N. (2010). Bursa’daki alt ve orta gelire yönelik TOKİ konutlarında memnuniyet araştırması. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 15, Sayı 2, 139-152.

- Gür, Miray (2012). Kimlik sorunu: TOKİ konutları. 6. *Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu 12 -13 Nisan 2012*, Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi-Görükle Kampüsü-Bursa. <http://www.catider.org.tr/pdf/sempozyum6/20.pdf>
- İspir, E. G. (1991). *Şehirleşme ve meseleleri*. Ankara: Gazi Büro Yayınları.
- Karasu M. A. ve Gültekin, N. (2012). TOKİ konutlarının müşteri memnuniyeti açısından değerlendirilmesi: Şanlıurfa ilinde bir uygulama. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B. Dergisi*, Cilt 33, Sayı 2, 383-404.
- Keleş, R. (1978). *100 soruda Türkiye’de kentleşme konut ve gecekondular*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Keleş, R. (2008). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kıray, M. (2007). *Kentleşme yazıları*. İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de sosyal konut uygulamaları. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt 22, Sayı 3, 53-77.
- Özyurt, C. (2007). Yirminci yüzyıl sosyolojisinde kentsel yaşam. *Balikesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt 10, Sayı 18, 111-126.
- Şengül, H. T. (2001). *Kentsel çelişki ve siyaset: Kapitalist kentleşme süreçleri üzerine yazılar*. İstanbul: Demokrasi Kitaplığı.
- Şensoy, N. ve Karadağ, A. A. (2012). Sosyal etkileşimin komşuluk düzeyinde geliştirilmesine yönelik bir araştırma: Ankara TOKİ Atakent Sitesi örneği. *İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi*, Cilt 2, Sayı 6, 279-289.