

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAŞAYAN FARKLI HAK
SAHİPLERİNİN UZLAŞMA EĞİLİMLERİ: GAZİOSMANPAŞA / SARIGÖL
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kübra ÖZCİVAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Şehir Planlama Programı

ARALIK 2016

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAŞAYAN FARKLI HAK
SAHİPLERİNİN UZLAŞMA EĞİLİMLERİ: GAZİOSMANPAŞA / SARIGÖL
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Kübra ÖZCİVAN
(502131810)**

**Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Şehir Planlama Programı**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Şevkiye Şence TÜRK

ARALIK 2016

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502131810 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Kübra ÖZCİVAN, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAŞAYAN FARKLI HAK SAHİPLERİNİN UZLAŞMA EĞİLİMLERİ GAZİOSMANPAŞA / SARIGÖL MAHALLESİ ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Şevkiye Şence TÜRK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Nilgün ERGUN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **25 Kasım 2016**

Savunma Tarihi : **19 Aralık 2016**

ÖNSÖZ

Tez serüvenim süresince her zaman bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren, ufkumu açan, deyim yerindeyse motivasyonumun en düşük olduğu zamanlarda dahi her zaman doğru yolda olduğuma beni inandıran, motivasyonumu artıran tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Şevkiye Şence Türk'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Bu süreçteki en büyük kazancımın kendisiyle çalışmak olduğunu gönül rahatlığıyla söyleyebilirim.

Araştırmanın alan çalışması kapsamında veri elde etmeme katkı sağlayan, görüşlerini paylaştan GOPAŞ ve KEYM şirketlerine,

Jürideki pozitif tutumları ve değerli yorumlarıyla tezimin gelişmesine katkı sağlayan ve yönlendiren sevgili hocalarım; Sayın Prof. Dr. Nilgün Ergun ve Sayın Prof. Dr. Asuman Türkün'e,

Manevi destekleri ile her zaman yanımda olduklarını hissettiğim canım aileme, dostlarıma ve verdiği güçle çalışma sürecimin daha kolay geçmesini sağlayan, desteğini her zaman üzerimde hissettiğim eşim Selman Özcivan'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Aralık 2016

Kübra ÖZCİVAN
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	1
1.2 Araştırma Sorusu ve Hipotezler	2
1.3 Kapsam.....	2
1.4 Yöntem.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE UZLAŞMA SÜREÇLERİ	7
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	7
2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları	12
2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	14
2.3.1 Alansal temizleme - tasfiye (urban clearance).....	14
2.3.2 Kentsel yeniden canlanma / canlandırma (urban revitalization).....	15
2.3.3 Kentsel yenileme / yenilenme (urban renewal/renovation)	16
2.3.4 Kentsel sağlıklaştırma / iyileştirme (urban rehabilitation).....	19
2.3.5 Kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment)	20
2.3.6 Soylulaştırma (Gentrification)	21
2.3.7 Kentsel koruma (Preservation - Conservation)	22
2.4 Kentsel Dönüşümde Süreçler	24
2.5 Kentsel Dönüşümde Aktörler.....	29
2.6 Kentsel Dönüşümde Uzlaşma Süreçleri.....	36
2.7 Bölüm Sonucu	40
3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE SONUÇLARI.....	43
3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	43
3.1.1 1923 - 1945 dönemi	46
3.1.2 1945 - 1960 dönemi	46
3.1.3 1960 - 1980 dönemi	47
3.1.4 1980 - 2000 arası dönem	48
3.1.5 2000 sonrası dönem	50
3.2 Uzlaşma Sürecinin Uygulanma Biçimi	56
3.2.1 Dikmen Vadisi konut ve çevre geliştirme projesi	57
3.2.2 Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projesi.....	62
3.2.3 Neslişah ve Hatice Sultan (Sulukule) Mahalleleri dönüşüm projesi.....	66
3.2.4 Tarlabası kentsel yenileme projesi	72
3.2.5 Ayazma-Tepeüstü Mahalleleri kentsel dönüşüm projesi	79

3.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Sonuçlar	86
3.4 Bölüm Sonucu	90
4. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ SARIGÖL MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	93
4.1 Gaziosmanpaşa İlçesi	93
4.1.1 Tarihsel gelişim süreci	96
4.1.2 Değerleri ve dinamikleri.....	100
4.1.3 Kentsel dönüşüm alanları	102
4.2 Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi	106
4.2.1 Analiz metodolojisi	108
4.2.2 Proje başlangıç noktası: kabuller ve kurgu	110
4.3 Dönüşüm Alanı İlanından Önce Alandaki Mekânsal ve Sosyal Yapı.....	111
4.3.1 Mekânsal yapı	112
4.3.2 Sosyo-ekonomik yapı.....	118
4.3.3 Suç ve toplumsal güvenlik	123
4.3.4 Mülkiyet yapısı.....	125
4.4 Sarıgöl Mahallesinin Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilmesi	126
4.5 Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanında Uygulamada İzlenen Süreç ve Aktörler	140
4.5.1 Aktörler	140
4.5.2 Süreç.....	142
4.6 Uzlaşma Süreci.....	148
4.6.1 Yasal – yasadışı ayrımı	148
4.6.2 Uzlaşma sürecinde Sarıgöl sakinlerinin eğilimleri.....	150
4.6.3 Kaçınılmaz son: “Acele Kamulaştırma”	159
4.7 Sarıgöl Kentsel Dönüşüm Pratiğinin Diğer Dönüşüm Pratikleriyle Karşılaştırılması	160
4.8 Bölüm Sonucu	165
5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	169
5.1 Genel Değerlendirme	169
5.2 Sonuç	171
KAYNAKLAR.....	175
ÖZGEÇMİŞ.....	185

KISALTMALAR

İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
GOPAŞ	: Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
KEYM	: Kentsel Yenileme Merkezi
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
UNESCO	: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü)

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 2.1 : Kentsel yeniden üretimin evrimi	11
Çizelge 2.2 : Kentsel yenileme tanım matris	18
Çizelge 2.3 : Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri ve etkileri	23
Çizelge 2.4 : Plan bazlı ve proje bazlı sistemlerin karşılaştırılması	28
Çizelge 2.5 : Kentsel yeniden üretim süreci aktörlerinin tipleri.....	31
Çizelge 3.1 : Konut yenileme değişimini etkileyen politika eğilimleri	45
Çizelge 3.2 : Dikmen Vadisi proje etapları	59
Çizelge 3.3 : Alanda bulunan gecekonduların mülkiyete göre dağılımı	63
Çizelge 3.4 : Konut birim saptamalarına ilişkin kura etapları ve tarihleri.....	85
Çizelge 4.1 : Yıllara göre Gaziosmanpaşa'nın nüfusu	94
Çizelge 4.2 : Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlar.....	104
Çizelge 4.3 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanına ilişkin genel bilgiler	107
Çizelge 4.4 : Bina yapım cinsi oranları	113
Çizelge 4.5 : Bina durumu oranları.....	114
Çizelge 4.6 : Bina kat adetleri oranı	116
Çizelge 4.7 : Bina fonksiyonu oranları	116
Çizelge 4.8 : Ankete katılanların doğum yerleri.....	119
Çizelge 4.9 : Ankete katılanların Gaziosmanpaşa'ya yerleştiği dönem	119
Çizelge 4.10 : Ankete katılanların Gaziosmanpaşa'ya nasıl geldikleri	120
Çizelge 4.11 : Gaziosmanpaşa'ya göç etme nedenler	121
Çizelge 4.12 : Ankete katılanların eğitim durumu.....	121
Çizelge 4.13 : Hanede yaşayan kişi sayısı	122
Çizelge 4.14 : Ankete katılanların mesleki dağılımları	122
Çizelge 4.15 : Ailenin toplam geliri	123
Çizelge 4.16 : Mülkiyet dağılımı	125
Çizelge 4.17 : Tez kapsamında incelenen kentsel dönüşüm alanlarının karşılaştırılması.....	163

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Çalışmanın yöntemi.....	5
Şekil 2.1 : Plan bazlı ve proje bazlı sistemlerin sınıflandırılması.....	27
Şekil 2.2 : Yerel halkın katılım sürecine müdahil olması.....	35
Şekil 2.3 : Uzlaşma sürecinde katılım ve iletişimsel planlamanın rolü.....	39
Şekil 3.1 : 1989 yılı Dikmen Vadisi gecekondü evleri.....	57
Şekil 3.2 : 1990'lı yılların başında Dikmen Vadisi	58
Şekil 3.3 : 1.Etap haksahibi konutları.....	60
Şekil 3.4 : 1.Etap Kültür Köprüsü ve konut kuleleri	60
Şekil 3.5 : Ansera Alışveriş ve Ticaret Merkezi.....	65
Şekil 3.6 : Ansera Alışveriş ve Ticaret Merkezi iç görünümü	65
Şekil 3.7 : Portakal Çiçeği vadisi projesi konutları	66
Şekil 3.8 : Sulukule'nin şimdi üzerinden Vatan Caddesi geçen, 20 yy. başlarında ve 1950'deki durumu	67
Şekil 3.9 : Kentsel yenileme kararı öncesinde Sulukule.....	67
Şekil 3.10 : Kentsel yenileme kararı öncesinde Sulukule.....	68
Şekil 3.11 : Yeni Sulukule konutlarından bir görünüm	70
Şekil 3.12 : Yeni Sulukule konutlarından bir görünüm.....	71
Şekil 3.13 : Sulukule yenileme projesinin iptaline ilişkin Danıştay kararı	72
Şekil 3.14 : Tarlabası kentsel yenileme alanı	73
Şekil 3.15 : Tarlabası Bulvarı'nın inşaatı	75
Şekil 3.16 : Yenileme projesi öncesinde Tarlabası'nda kentsel doku	75
Şekil 3.17 : Tarlabası yenileme projesi öncesinde/sonrasında oluşan sokak yapısı. .	76
Şekil 3.18 : Ayazma kentsel yerleşim dokusu	80
Şekil 3.19 : Ayazma kentsel yerleşim dokusu	80
Şekil 3.20 : Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi alanı	81
Şekil 3.21 : Sosyal Kalkınma Programı analiz evreleri	84
Şekil 3.22 : Bezirganbahçe TOKİ konutları.	86
Şekil 3.23 : Konut alanlarının yenilenmesinde ortaya çıkan sorunlar	89
Şekil 4.1 : Gaziosmanpaşa ilçesinin İstanbul içindeki konumu.	95
Şekil 4.2 : 1950'li yıllarda Taşlıtarla	97
Şekil 4.3 : Gaziosmanpaşa mevcut kentsel doku.....	99
Şekil 4.4 : İlçelere göre bina yapım yılları ve sayıları.....	99
Şekil 4.5 : Gaziosmanpaşa tarihsel gelişim süreci.....	100
Şekil 4.6 : Gaziosmanpaşa çevresindeki ulaşım bağlantıları.....	101
Şekil 4.7 : Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlar.	103
Şekil 4.8 : Gaziosmanpaşa ilçesi ve toplam riskli alan yüzölçümü.	105
Şekil 4.9 : Gaziosmanpaşa ilçesi ile toplam riskli alanlardaki nüfus.	105
Şekil 4.10 : Çalışma alanının Gaziosmanpaşa ilçesi içindeki konumu	106
Şekil 4.11 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanının konumu. ...	107

Şekil 4.12 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi idari sınırları.....	109
Şekil 4.13 : Bina cinsi analizi.	112
Şekil 4.14 : Çalışma alanındaki yığma konutlar	113
Şekil 4.15 : Bina durumu analizi.	114
Şekil 4.16 : Bina kat adetleri analizi.	115
Şekil 4.17 : Çalışma alanındaki binaların ortalama kat adetleri	116
Şekil 4.18 : Bina fonksiyonu analizi.....	117
Şekil 4.19 : Alandaki yapılaşmış alanlar	118
Şekil 4.20 : Mülkiyet durumu.	126
Şekil 4.21 : 1452 adanın kamulaştırma çalışmaları öncesinde parsel yapısı.	128
Şekil 4.22 : 1452 adanın kamulaştırma çalışmaları öncesinde uydu fotoğrafı.	128
Şekil 4.23 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi ilanı.	129
Şekil 4.24 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahallesi kentsel dönüşüm ofisi.....	130
Şekil 4.25 : Gecekondu önleme bölgesi çalışma etapları	131
Şekil 4.26 : 1452 ada 34 ve 37 parsellere ilişkin vaziyet planı.....	132
Şekil 4.27 : 1452 ada 34 parsel vaziyet planı.	133
Şekil 4.28 : 1452 ada 37 parsel vaziyet planı	133
Şekil 4.29 : Sarıgöl Mahallesi’nde gerçekleşen toplu yıkım töreni	134
Şekil 4.30 : Sarıgöl Mahallesi’nde gerçekleşen toplu yıkım töreni	134
Şekil 4.31 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahallelerine ilişkin 18.11.2013 tarihli riskli alan kararı.....	135
Şekil 4.32 : 1/1000 ölçekli vaziyet planı.....	136
Şekil 4.33 : Kentsel tasarım projesine ait farklı perspektifler.....	137
Şekil 4.34 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri’nin 13.04.2015 tarihli ikinci kez riskli alan ilan edilmesi.....	138
Şekil 4.35 : 1452 ada 34 parselde inşa edilen konutlar.....	139
Şekil 4.36 : 1452 ada 37 parselde inşa edilen konutlar.....	139
Şekil 4.37 : GOPAŞ’ın kentsel dönüşüm alanındaki rolü.	141
Şekil 4.38 : Saha ofisine gelen vatandaşlarla yapılan ön görüşmeler.	143
Şekil 4.39 : Vatandaş bilgi cetveli.	144
Şekil 4.40 : Finansal modele göre hak sahipliği değerlendirme formu.	145
Şekil 4.41 : Yıkılan 1422 ada ve saha ofisinin konumu.	146
Şekil 4.42 : Alandaki kentsel dönüşüm sürecinin aşamaları.	147
Şekil 4.43 : 1.etapta uzlaşma süreci tamamlanarak boşaltılan konutlar.	147
Şekil 4.44 : 1.etap uzlaşma süreci ilerleyişi.....	152
Şekil 4.45 : Mülkiyet sahipliliği ve anlaşma durumlarının karşılaştırılması.	154
Şekil 4.46 : Mülkiyet sahipliliği ve uzlaşma eğilimi ilişkisi.....	155
Şekil 4.47 : Alanda boşaltılmış yıkımı bekleyen konutlar.....	155

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA YAŞAYAN FARKLI HAK SAHİPLERİNİN UZLAŞMA EĞİLİMLERİ: GAZİOSMANPAŞA / SARIGÖL MAHALLESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Kentsel mekânlarda zaman içinde meydana gelen fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel şartların sebep olduğu köhneme sürecine giren bölgelerde kalıcı çözümler sağlamaya çalışan kentsel dönüşüm uygulamaları; temelde bir süreci ifade eder ve bu çok aktörlü süreçte kamu, özel sektör ve alanda yaşayan sakinler bu sürecin omurgasını oluşturmaktadır.

Sosyal, fiziksel, ekonomik ve politik dinamiklerin iç içe geçtiği kent mekânı; zaman içerisinde politik ve sosyo-ekonomik dinamikler ile dönüşüme uğramaktadır. Kent mekânında gerçekleşen dönüşümlerin sonucunda köhneleşen bölgeler ortaya çıkmış ve müdahale edilmesi gereken alanlar haline gelmiştir.

Türkiye’de 1950’ler sonrası başlayan hızlı kentleşme ve sanayileşme süreci beraberinde göç ve kentlerde gelişen yasadışı konut alanları ile sonuçlanmıştır. Dolayısıyla 1980’li yıllardan günümüze kadar kentlerde konut ihtiyacı karşılanamadığından, kaçak yapılaşma önemli derece de artmıştır. Bu alanlardaki yasadışı yapılaşma ve görüntü kirliliğinin önlenmesi ve bu alanların kentlere tekrardan kazandırılması için kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmiştir. Özellikle 2000 sonrası planlama çalışmaları da bu sorunun çözümüne yönelik gündemi oluşturmaktadır. Yapılan yasal ve yönetsel düzenlemeler ile kentsel dönüşüm kavramı ele alınmış ancak uygulamada karşılaşılan güçlüklerle yönelik çözüm yolları yeterince tanımlanmamıştır.

Bu sürecin yansımalarının en iyi okunduğu ilçelerden biri de Gaziosmanpaşa ilçesi olmuştur. Ulusal politikaların ışığında ve İstanbul özelinde değerlendirildiğinde öncelikle merkez ilçelere yapılan yatırımlar sebebiyle uzun süre ihmal edilmiş ve katlanarak artan, uzun vadeye yayılmış bu sorunların yerleşmeye verdiği mekânsal zararlar kadar sosyal boyutu da içine alan karmaşık, sorunlu bir ilçe haline gelmiştir. Bu sebeple müdahale edilmesi gereken bir alan haline gelmiştir.

Aslında temel problem olarak sağlıklı yapı stoku, suçla özdeşleşmiş, marjinalleşmiş, gelir seviyesi düşük bulunan mahallelerin kentsel dönüşümüne konu olması mahallelerin sahip olduğu dinamikler gerekçe olarak gösterilerek meşruiyet kazandırılmaktadır. Bu faktörler aslında birçok gecekondü alanının kentsel dönüşüm kapsamında ele alınmasında nedensellik altyapısını oluşturmaktadır. Bu şekilde kentsel alanlardaki dönüşüm faaliyetlerinde kamusal güç kullanma ve yıkımı meşrulaştırıcı bir etken olarak sunulmaktadır.

Bu sürecin devamı olarak da alanda gerçekleşen uzlaşma sürecinde yaşayanların mülkiyet hakkı üzerindeki yasal belirlilikleri ölçüsünce farklı modeller ve yaptırımlar uygulanmakta veya mülk sahiplerinin kendi hakları ölçüsünce eğilimlerine izin

verilmektedir. Oldukça derin ve dinamik bir süreci ifade eden uzlaşma kavramı aktarılırken; kentsel dönüşümün uygulandığı alanda yaşayan farklı mülkiyet sahipliği olan kişiler ele alınmışlardır.

Bu çalışmanın amacı, Türkiye'nin en büyük metropoliten kenti İstanbul'un Gaziosmanpaşa ilçesine bağlı, Sarıgöl Mahallesi'nde gerçekleştirilen ve Türkiye'nin en büyük yerinde dönüşüm projesi olduğu iddia edilen Sarıgöl kentsel dönüşüm projesi üzerinden alanda yaşayanların mülkiyet desenine bağlı sonuçların analiz edilmesi ve değerlendirilmesidir. Böylece uzlaşma aşamasındaki eğilimlerin anlamlı bir farklılığı olup olmadığı araştırılmıştır. Uzlaşma sürecindeki eğilimlerin test edilmesi için nitel ve nicel gözlemlerin yanı sıra anketler ve derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiş ve araştırma sorusuna yönelik değerlerin ölçülmesi sağlanmıştır.

Ülkemizde süregelen yukarıdan aşağıya planlama sisteminin neden olduğu sorunlar, belli ortak kriterlere göre seçilmiş örnek kentsel dönüşüm alanları üzerinde yapılan çalışmalarda hem planlama süreci ve hem de alanda yaşayan aktör davranışları ile incelenmiştir ve söz konusu bu alanlar ile Sarıgöl Mahallesi'nde gerçekleşen uzlaşma süreci karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak, kentsel dönüşüm uygulamaları sonunda mülkiyet sahipliğinden kaynaklanan durumundan ötürü bazı grupların kaybettiği gözlenmiştir.

Mülkiyet üzerindeki yasallık düzeyi yani "hak sahipliği" olarak nitelendirilen kavram, kentsel dönüşüm projelerinde alanda yaşayanları kategorize ederek sürecin yönetiminden, projedeki hakediş oranlarına kadar birçok konuda belirleyici olmaktadır. Alanda yaşayanların sürece ne derece müdahil olabilecekleri sahip oldukları belgeye göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda gecekondü bölgelerinin diğer dinamikleri dışlanarak, kentsel dönüşüm sadece mülkiyetteki yasallık düzeyine dayalı bir kurgu üzerinden ilerlemektedir.

Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşma sürecinin alanda yaşayan aktörler üzerinden tartışıldığı bu çalışmada, Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi'nde kentsel dönüşüm kapsamında boşaltılan bir kentsel alan ele alınmıştır. Seçilmiş olan bu alan üzerinde yapılan çalışmalarda hem uzlaşma süreci hem de süreç içinde aktörlerin eğilimleri incelenmiştir.

Teorik olarak alanda gerçekleşen uzlaşma süreciyle alanda hak sahibi olan tüm paydaşların projeyi sahiplenmesi ve kamu ve yerel halk arasında güven ortamı oluşması; böylece kentsel dönüşüm projesinde katılımcı, şeffaf bir süreç izleyerek, sağlıklı bir tabana oturtmak amaçlanmıştır. Ancak uygulamada durum daha farklı ilerlemiştir. Mahalle sakinlerinin karar alma süreçlerine katıldığını söylemek mümkün değildir. Mevcut bir model vardır ve alanda yaşayanlar mülkiyet durumlarına göre bu modeldeki dağıtımdan paylarını almaktadır. Yani hak sahiplerinin sürece katılımı, onlara önerilen teklifleri kabul etmeleri ya da bu tekliflere itiraz etmeleri ile sınırlıdır. Alanda uzlaşmacı bir yaklaşım ile sürecin yürütüldüğü vurgulansa da aslında saha görüşmelerinde elde edilen sonuca göre uzlaşının olmadığı açıkça görülmektedir. İzlenen yöntem hak sahiplerini zorunlu kılma üzerine temellenmiştir. Kuralları kamu aktörü tarafından belirlenmiş bir modele göre yürütülen bir süreç olduğu ancak bunun tam anlamıyla uzlaşma ilkelerini sağlayan bir model olmadığı gözlenmiştir.

Sonuç olarak bu çerçevenin ortaya koyduğu kentsel dönüşüm uygulamalarının, gecekondü yerleşimleri için ciddi bir tehdit kaynağı olduğudur. Kentsel dönüşüm ile

mahallenin fiziksel ve sosyal sorunlarına çözüm olacağı inancı kalmamaktadır. Mülkiyet ilişkileri ile alanda yaşayan sakinleri baskı altına alan bir kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmektedir. Sarıgöl gibi enformel yerleşmelerde yaşayanların dayanışma ağları içinde yaşadıkları alana ilişkin sorunları çözmeleri, mekana olan aidiyet hissini kuvvetlendirmiş ve yaşadıkları mekanla özdeşleşmelerini sağlamıştır. Tapulu, tapu tahsis belgeli ve tapusuz bireylere yönelik geliştirilen politikalarla mülkiyete yönelik yasal statülerin anlamı değişirken, dolaylı yoldan mahallelinin kentsel belleği de yok olmaya başlamaktadır.

NEGOTIATION TENDENCIES OF INHABITANTS IN URBAN REGENERATION AREAS: GAZIOSMANPASA/SARIGOL PROVINCE

SUMMARY

Urban regeneration projects aiming to offer permanent and sustainable solutions for the neighbourhoods that have been slummed due to physical, economic and environmental reasons, mainly it is based on a process that has several actors; and residents of the neighbourhood, public and private spaces constitute the backbone of this process.

Urban space where social, physical, economic and political dynamics are intervened with each other, by time has been transformed through political and socio-economical dynamics. As a result of regenerations occurring in the slums of urban space, it has also become a must to intervene into those spaces. Peculiarly for our country, a real planning to be advanced as an answer to this matter should take the issue of the healthy and livable urban housing issue in all its parts alias of with social, economic and cultural sides and more bring urban, regional, and even national regulations to the definitive spatial whole.

Rapid urbanization and industrialization process started in Turkey after 1950s has resulted in increasing immigration and illegal housing zones. Therefore, the need for housing in urban areas since 1980 and results required, illegal construction has also increased very important. Unplanned construction in these areas and urban areas of the image, and the prevention of pollution of urban transformation has become necessary to re-gain. This requirement naturally made it necessary legal regulations. Especially after 2000, planning projects makes up the agenda to solve this problem. Although legal and administrative measures have been taken into account based on urban regeneration concept; solutions for challenges we face during implementations are not defined and improved well enough.

The government has always been in the process of "recognizing" the slum areas formed by informal processes, and in this respect many laws have been enacted and the slum areas has been legalized. Nevertheless, in the approach of the state, the shanty was regarded as a type of settlement that should be prevented and the slums was considered as a sign of underdevelopment and poverty and was considered as something that should not be a slum in a developed, developed and modernized city. This view is also being used as a reason for the urban transformation projects in Turkey to come to an end in the post-2000 period.

One of the best examples of this process is the Gaziosmanpaşa municipality. When it is evaluated in the light of national policies and Istanbul specific, it has become a complicated, problematic district that includes social dimension as well as spatial damages caused by these problems spread over a long period which has been neglected for a long time due to investments made in the central cities. For this reason, it has become an area that needs to be intervened.

In fact, dynamics such as unhealthy building stock as the main problem, neighbourhoods that have been identified with crime, marginalisation, and low income rate have been shown as reasons to legitimize urban regeneration. Those factors underpin determinist causation, too, especially about discussing several shanty districts in the context of urban regeneration. By this way, urban regeneration has been promoted as a legitimate reason to use public force and demolition.

Later on, different models and measures have been implemented during compromise according to landholders' legal rights within spaces or landholders have the right of making their own decisions through their shares. While explaining 'compromise' as a quite sophisticated and dynamic process, different kinds of landholders in the urban regeneration spaces have been addressed.

In this point, the process of negotiation that takes place during the processes of urban transformation emerges as an important means of participation. This process; Central government, local government, various experts, private and voluntary sector representatives and local people, especially the actors in different characteristics within the local people. However, in our country, the point where the projects are generally weak is; Is the point of participation of local people. More importantly, those who live in the area are judged by their ownership structure, and it is seen that equal rights participation of every rights holder is not possible and they are applied from top to bottom. For this reason, communicative planning is a model that can be used to reconcile differences and provide flexibility. The establishment of such a structure will open the way for an understanding that makes the differences part of a whole.

The aim of this study is to analyse and evaluate the findings extracted from landholders' different experiences about urban regeneration project that has been claimed to be one of the biggest among others, in Sarıgöl neighbourhoods, in Gaziosmanpaşa, İstanbul. By this way, it has been discussed whether tendencies at the compromise level have significant differences. In order to test tendencies at the compromise level, qualitative and quantitative observations have been used as well as questionnaires and in-depth interviews, and results had been measured based on the research question.

Problems stemming from top-down planning system that has been applied for long in Turkey have been analysed from the perspectives of both the planning process and the behaviours of the actors living in those areas through the studies carried out in the areas of sample urban regeneration selected according to certain criteria. Those areas are compared with the compromise process in Sarıgöl neighbourhood. As a result, it has been observed that some groups have lost due to being landholder by the end of urban regeneration.

The level of legality, in other words, "ownership of right" is determinant in many topics from the management of the process by categorizing the inhabitants in the areas of urban regeneration to the rate of allowance through the project. How much the inhabitants of the areas can interfere with the process depends on the documents and papers they have. Accordingly, urban regeneration is carried out depending only on the level of legality in the ownership, excluding the other dynamics in the shanty districts. With the proposed approach, it is aimed to transform urban slums into modern urban dwellings.

In this study, which discusses the compromise process in the urban regeneration applications, Gaziosmanpaşa Sarıgöl neighbourhood is analysed. Through the studies in this area, both compromise process and the actors' attitudes are analysed. Negotiations are a vehicle of communication and stakeholder management. As such, they can play a vital role in assisting policy-makers to obtain a better grasp of the complex issues, factors and human dynamics behind important policy issues.

In theory, it is aimed that all the stakeholders who has the rights through the compromise process would appropriate the project, and that an atmosphere of trust between the public bodies and the local community would be formed; and thus urban regeneration project would be healthily based on participation and transparency. However, in practice, things have been quite different. It is not possible to suggest that local neighbourhood residents are not included in the decision-making process. There is a model, and the residents living in the area get their shares according their ownership in this model. That's to say, the participation of the right holders in limited to either agreeing or disagreeing with the proposals. Although it is emphasized that a negotiation process is applied in the area, it is clear from the data collected from the in-depth field interviews that the process is actually far from negotiation. The method used in the process is based on forcing the right holders. It is observed that it is a process of which rules are set by the public authorities, and that it is a model far from the principles of negotiation.

In conclusion, in this context, urban regeneration practices are seen as a serious threat for shanty districts. The belief that urban regeneration could be a solution to physical and social problems of the neighbourhood is getting lost. A practice of urban regeneration suppressing the local residents through relationships of ownership is under implementation. The fact that the residents living in informal settlements like Sarıgöl have tried to solve their problems in solidarity has strengthened the statement of belonging to their residences and has helped them to be identified with the area. While the meaning of legal status having changed due to policies developed differently for individuals with a certificate of ownership, individuals with a certificate of land allocation or individuals without any certification, the urban memory of the neighbourhood has also started to disappear indirectly.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Kentsel mekânlarda zaman içinde meydana gelen fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel şartların sebep olduğu köhneme sürecine giren bölgelerde kalıcı çözümler sağlamaya çalışan kentsel dönüşüm uygulamaları; temelde bir süreci ifade eder ve bu çok aktörlü süreçte kamu, özel sektör ve alanda yaşayan sakinler bu sürecin omurgasını oluşturmaktadır.

Türkiye’de 1950’ler sonrası başlayan hızlı kentleşme ve sanayileşme süreci beraberinde göç ve kentlerde gelişen yasadışı konut alanları ile sonuçlanmıştır. Özellikle 2000 sonrası planlama çalışmaları da bu sorunun çözümüne yönelik gündemi oluşturmaktadır. Yapılan yasal ve yönetsel düzenlemeler ile kentsel dönüşüm kavramı ele alınmış ancak uygulamada karşılaşılan güçlüklerle yönelik çözüm yolları yeterince tanımlanmamıştır.

Tez kapsamında incelenecek alan olan, Gaziosmanpaşa Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde yer alan yapıların büyük bir çoğunluğu kamu mülkiyeti üzerinde işgalci durumundadır. Bu nedenle alanın fiziksel koşulları ve olası bir afet karşısında karşılaşılabileceği sorunlar ile birlikte ciddi bir mülkiyet problemi de mevcuttur.

Bu sebeple kentsel dönüşüm projesinin kilit noktasını alanda yaşayan sakinler ile gerçekleşecek olan uzlaşma süreci oluşturmaktadır. Bu çalışmada; Türkiye’de oldukça tartışılan, ‘yasadışı yapılaşma’, ‘uzlaşma’ ve ‘mülkiyet sahipliliği’ kavramlarına farklı uygulamalarla değinen “kentsel dönüşüm” çalışmalarına yön gösterebilecek bir deneyim olan Gaziosmanpaşa – Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içinde yer alan ve özellikle alandaki uzlaşma süreçlerinin tamamlandığı Sarıgöl Mahallesi kısmı, tüm süreçleri ile ele alınacaktır.

Bu süreç içinde hak sahiplerinin eğilimleri, beklentileri ve uzlaşma sürecinde karşılaşılan güçlükler ve çözüm yolları incelenecektir. İlgili gruplarının karar alma ve uygulama aşamalarına katılmış olmaları bu aktörleri gelecek modellerin oluşturulmasında hak iddia eden aktörler konumuna sokar. Onların tasarım sürecine girdi oluşturmaları, oluşturulacak planın işlerlik kazanmasında duyarlılıkları ve taahhütleri açısından önemlidir. Bu sebeple, bu tez çalışması ile gelecekte yapılacak

olan kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu ve özel sektörün alanda yaşayan sakinlerin eğilimleri hakkında bilgi sahibi olmaları ve bir rehber niteliğinde olması amaçlanmaktadır.

1.2 Araştırma Sorusu ve Hipotezler

Bu tez kapsamında Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm çalışmalarının uzlaşma aşamasında yer alan her aktörün rolü ve gücünün birbirinden farklı olup olmadığı ve alanda yaşayan sakinlerin kentsel dönüşüm sürecinde uzlaşma eğilimlerinin mülkiyet durumuna göre anlamlı bir farklılık gösterip göstermediği araştırılacaktır.

Buna göre araştırma aradığı cevaplara ulaşabilmek için aşağıdaki hipotezler belirlenmiştir:

Hipotez 1: *Uzlaşma sürecinde alanda yaşayanların eğilimleri zaman içerisinde değişim göstermektedir.*

Hipotez 2: *Uzlaşma sürecinde yasal olan ve yasal olmayan hak sahipleri farklı eğilimler göstermektedir. Mülkiyetin kullanımındaki belirlilik arttıkça uzlaşma daha güç hale gelmektedir.*

Hipotez 3: *Kiracılar kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşılması gereken bir hak sahibi olarak görülmemektedir.*

Araştırma sorusuna cevap verebilmek için ülkemizdeki gecekondu alanlarının tipik bir örneği olan Sarıgöl Mahallesi özelinde incelemeler yapılacak ve hipotezlerin doğruluk derecesi test edilecektir.

Çalışma alanı olarak Sarıgöl Mahallesi’nin seçilmesinin nedeni, İstanbul’un kentleşme serüveni içinde üstlendiği kimliğin 1950’li yıllardan itibaren düşük gelir gruplarına ev sahipliği yapan bir gecekondu alanı olması ve mülkiyet yapısındaki karmaşık düzenin hipotezlerin doğruluğunu test etmede sunduğu çeşitliliğidir. Alandaki kentsel dönüşüm projesinin henüz tamamlanmamış olması ve uzlaşma süreci içinde aktif rol almış kişiler ile yerinde görüşmenin mümkün olması ve veri elde etme yönünde sağladığı kolaylıklar nedeniyle alan Sarıgöl Mahallesi olarak belirlenmiştir.

1.3 Kapsam

Çalışmanın kapsamı; yasallık düzeyleri birbirinden farklı olan hak sahiplerinin bulunduğu dönüşüm alanlarında en zor süreç olan hak sahipliliği aşamasında alanla ilişkili tüm aktörlerin eğilimlerini ve hak sahiplerinin taleplerinin belirlenmesi ve

elde edilen sonuçlarla kentsel dönüşüm alanlarında süreci yönlendiren parametrelerin hangi koşullara göre değiştiğinin saptanmasıdır.

Beş bölümden oluşan bu tez çalışması; çalışmanın amacı, hipotezleri, kapsam ve yönteminin tariflendiği giriş bölümü ile başlayarak ikinci bölümde çalışmayı yönlendiren iki anahtar kavram olan “kentsel dönüşüm” ve “uzlaşma” kavramlarına ilişkin açıklamalar yer almaktadır. Uluslararası literatürde birbiri ile iç içe geçmiş ancak etki ettiği alan itibarıyla farklılaşan müdahale yöntemlerinden tez kapsamında ele alınan “kentsel dönüşüm” kavramı aslında uluslararası literatürde “urban renewal” olarak bahsedilen “kentsel yenileme” kavramı yerine kullanıldığı açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında gerçekleşen süreçler ele alınarak, arazi birleşimi sorunsalı incelenmiştir.

Arazi birleşimi aşamasında yönlendirici olan hak sahipliliğindeki yasallık düzeyi ve aktörlerin bu süreç içindeki rolü açıklanarak, kentsel dönüşüm alanlarında yer alan tüm hak sahiplerinin bu süreçte ne şekilde etkilendiği belirlenmiş, özetle mülkiyetteki çeşitliliğin uzlaşma süreci üzerindeki belirleyiciliğine ve aktörlerin rollerine ilişkin bir değerlendirme yapılmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm pratiğinin anlatıldığı üçüncü bölümde, Türkiye’nin cumhuriyet sonrası planlama tarihinde yaşanan değişimlere ve kentleşme dinamiklerine bağlı olarak kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkması ve gelişmesi günümüze kadar geçen süreç dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Çeşitli sebeplerle eskiyen, canlılıklarını kaybeden kentsel alanlardaki yenileme fikri ile ortaya çıkan dönüşüm uygulamalarına yönelik çıkarılan yasaların kentsel mekân üzerindeki etkileri değerlendirilmiş ve zaman içinde yasalarda değişen/eklenen kavramlara dikkat çekilmiştir. Tez çalışmasında ele alınan uzlaşma sürecinin kentsel dönüşüm projelerinde uygulanma biçimiyle ilişkili olarak farklı uygulama örnekleri verilerek bu projelerdeki uzlaşma sürecinin niteliği incelenmiştir. Devamında bu konu kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal, mekânsal ve fiziksel sonuçları sıralanmıştır.

Gaziosmanpaşa ilçesi Sarıgöl Mahallesi’nde yapılan alan araştırmasının yer aldığı dördüncü bölümde ise alanın mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimi açıklanarak dönüşüm alanı ilan edilmesine kadar geçen planlama süreci aktarılmıştır. Çalışma alanının 6306 sayılı yasa kapsamına alındıktan sonra sürecin gelişimi, hak sahiplerinin mülkiyet üzerindeki yasal hakları doğrultusunda sergiledikleri tutum, yasallık düzeyleri ile ilişkisinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde ise ilk dört bölümde ele alınan kavramsal, yasal ve alansal araştırmalar yorumlanarak uzlaşma sürecinin uygulanmasında yönlendirici olabilecek stratejiler yer almaktadır.

1.4 Yöntem

Tez çalışması kapsamında belirlenen hipotezlerin doğruluğunu ispatlamak için aşağıdaki araştırma basamakları gerçekleştirilmiştir:

Aşama 1: Araştırma sorusunun belirlenmesi ve hipotezlerin kurulması

Aşama 2: Kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşümdeki uzlaşma kavramlarına ilişkin yüksek lisans ve doktora tezleri, basılı kaynaklar olmak üzere ulusal ve uluslararası süreli yayınlar ve sempozyum bildirileri taranarak literatür araştırması yapılmıştır.

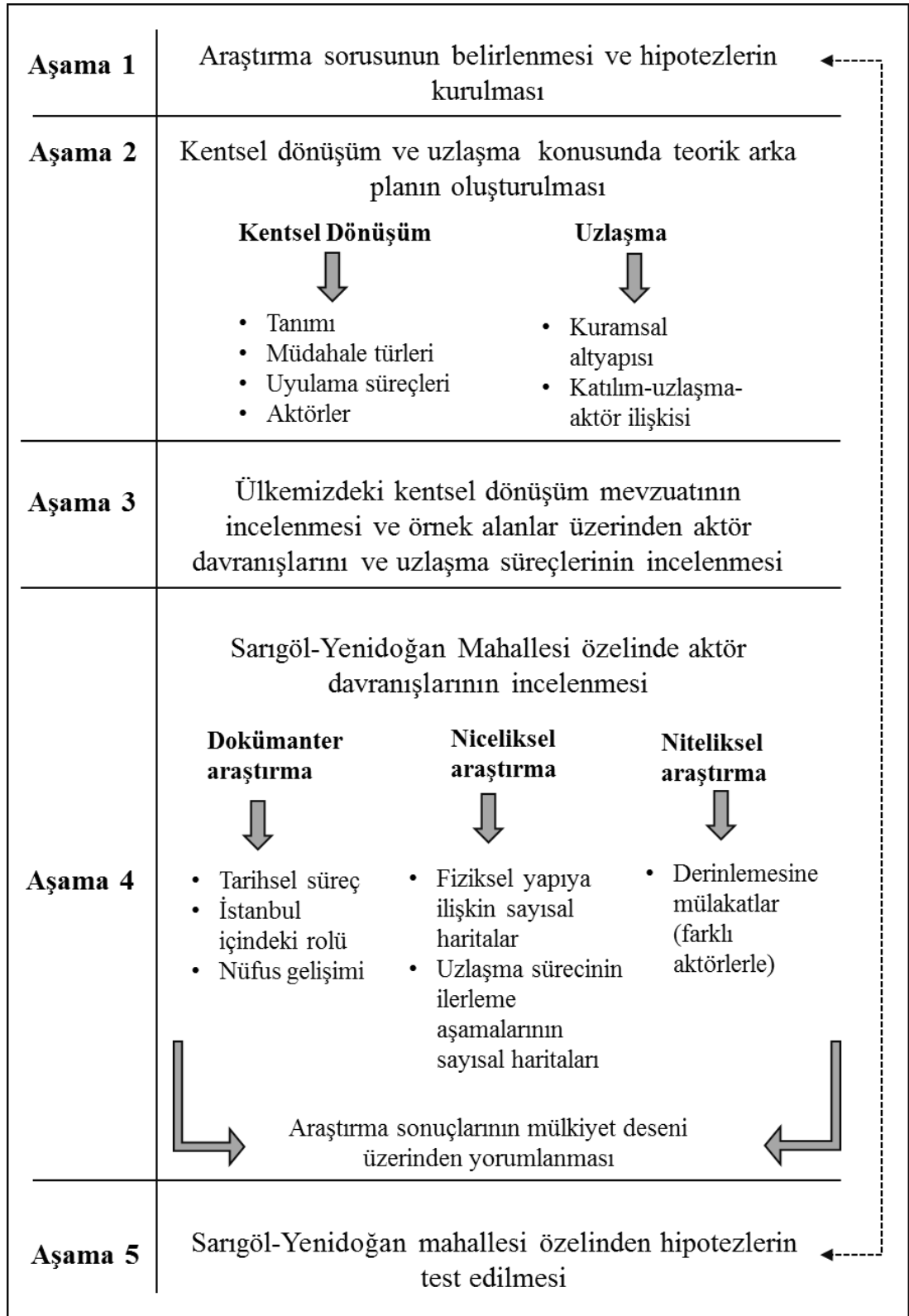
Aşama 3: Ülkemizdeki kentsel dönüşüm mevzuatının incelenmesi ve örnek alanlar üzerinden aktör davranışları ve uzlaşma süreçlerinin incelenmiştir. İncelenen örnek alanın hangi yasaya bağlı olarak kentsel dönüşüm kapsamına alındığı, süreçte yer alan aktörlerin rolleri ve alanda yaşayanların mülkiyet durumuna göre uygulamanın sonuçları değerlendirilerek genel bir çerçeve çizilmiştir.

Aşama 4: Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel dönüşüm alanında kullanılan yöntemler:

- İnceleme alanının tarihsel süreç içindeki rolü ve gelişiminin incelenmesi,
- Fiziksel yapıya ilişkin sayısal haritaların oluşturulması,
- Sosyoekonomik yapıya ilişkin anket sonuçlarının değerlendirilmesi,
- Alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesine yönelik yasal süreçlerin kronolojik takibi,
- İnceleme alanında derinlemesine mülakatlar,
- Uzlaşma sürecinin aşamalarının incelenmesi,
- 1.etapta gerçekleşen uzlaşma sürecindeki değişiminin 15 günlük periyotlarla ele alınması ve yasal durumuna göre aktörlerin davranışlarının tanımlanması,
- Mülkiyet deseni üzerinden yorumlanması şeklinde olmuştur.

Aşama 5: Araştırma sorusuna yönelik kurulan hipotezlerin geçerliliği test edilmiştir.

Şekil 1.1’de çalışma yöntemi şematik olarak verilmiştir.



Şekil 1.1 : Çalışmanın yöntemi.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE UZLAŞMA SÜREÇLERİ

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkış nedenleri, dünya ve ülkemiz literatüründe kentsel dönüşüm kavramına ilişkin yapılan tanım ve açıklamalar, kentsel dönüşüm türleri olarak ifade edilen müdahale yöntemlerine yer verilerek uzlaşma kavramının kentsel dönüşüm kavramı ile ilişkisi ve kentsel dönüşüm süreçlerindeki aktörlerin rolü incelenmiştir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kent mekânları sosyo-ekonomik, politik, teknolojik vb. çeşitli dinamikler ve baskılar yoluyla sürekli olarak bir değişim ve dönüşüm halindedir. Kentlerin bu dinamik yapısı şehir planlama disiplininde bir eylem alanı olarak ortaya çıkmış ve kentsel gelişim süreci içerisinde her zaman önemli bir belirleyici olarak var olmasına sebep olmuştur. Bu noktada kentlerin dönüşümü için iki farklı değerlendirme yapmak mümkündür. Bunlardan ilki tarihte ilk ortaya çıkışlarından bu yana kentlerin içinde bulundukları ve her kentin yaşadığı veya yaşamakta olduğu ‘doğal ve sürekli evrilme süreci’ olarak görülmesi, ikincisi ise dönüşümün planlama eylemi içerisinde bir ‘müdahale alanı’ olarak görülmesidir (Yıldırım, 2006; Görgülü vd, 2006).

Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin tartışmalar ilk kez 19.yüzyılda gelişmiş Avrupa ülkeleri ve Amerika kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılmasıyla başlamıştır. Ancak bu noktada kentsel çöküntülerin nedenlerinden kısaca bahsetmek gerekmektedir. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da Endüstri Devrimi ile birlikte sosyo-ekonomik ve kültürel anlamda kentler hızlı değişim ve dönüşüm sürecine girmiştir. Kentlerde sanayiden kaynaklanan hızla artan çevre kirliliği, düzensiz yapılaşmış sanayi alanları, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanlarından oluşan sefalet mahalleleri ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıklı kentlerin gelişmesine neden olmuştur (Akkar, 2006). 20.yüzyılda ise bu ülkelerde kentsel çöküntüye yol açan çok önemli bir diğer faktör; II. Dünya Savaşı olmuştur. Özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında, bombalanarak zarar gören ve büyük bir çöküş yaşayan kentlerin yeniden yapılanması, rehabilitasyonu kentlerin çöküntü alanlarının yenilenerek kentlere kazandırılması planlama gündeminin temel dayanağı haline gelmiştir. Bu durum kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007; Özden, 2006).

20.yüzyılın sonlarında, gündeme gelen küreselleşme-yerelleşme kavramları, kent mekânı üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Ülkemizde de durum diğer ülkelerle benzer özellikler göstermesine karşın farklılaştığı noktalar bulunmaktadır. Sosyo-kültürel ve ekonomik faktörlerin de etkisiyle, genelde fizik-mekân ve özelde kent dokusu, zaman zaman kendini yenilemekte ya da yenilenmektedir. Bu yenileme-yenilenme süreci ülkemizde, birçok ülkeye nazaran daha karmaşık şartlar altında devam etmektedir. (Özden, 2006).

Gelişmiş ülkelerde geçmişten gelen deneyimlerden faydalanarak her dönem için geliştirilen müdahale yöntemleri farklılaşmış ve toplumsal dinamiklere göre geliştirilmeye başlanmıştır. Örneğin İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde kentsel yenileme ve yeniden yapılandırma tipik dönüşüm araçları iken sonrası dönemlerde kentlerin ihtiyacına yönelik olarak kentsel canlandırma, iyileştirme, sağlıklaştırma ve koruma gibi araçlar öne çıkmıştır. (Ataöv ve Osmay, 2007).

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları Avrupa ülkeleri ve ABD’de uzun yıllar önce tartışılıp, yasal ve kurumsal sağlam bir yapıya kavuşmasına karşın, ülkemizde 1950’ler ile birlikte başlayıp ve 1980’li yıllardan itibaren kısmen, özellikle 2000’li yıllar ile birlikte yoğun bir şekilde toplumsal gündemdeki yerini almış ve çeşitli tanımlamaları yapılmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012).

Kentsel dönüşümün farklı tanımlarına yer vermeden önce dönüşüm kavramını açıklamak faydalı olacaktır.

Türk Dil Kurumu (TDK)’na göre dönüşüm; “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlanmıştır (www.tdk.gov.tr). Keleş (2014), dönüşümün sözcük anlamından yola çıkarak; başına bir sıfat eklenmediği, yalnız başına kullanıldığı zaman, çok fazla anlam taşıyan bir sözcük olmadığına değinmiştir. Çünkü dönüşüm dilimizde, durağan (statik) değil, devingen (dinamik) bir durumu anlatmak üzere kullanılır. Önemli olan, dönüşüme konu olan ürünün ne iken ne duruma gelmiş olduğunu ya da getirilmek istendiğine dikkat çekmiştir.

Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü’ (TÜBA) ne göre “Kentsel dönüşüm; belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması

amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” olarak ifade edilmiştir (<http://www.tubaterim.gov.tr/>).

Son yıllarda dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’ de de kentsel dönüşüm kavramı üzerinde çeşitli tartışmalar yapılmaktadır. Bu tanımlar vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine göre farklılık göstermektedir (Akkar, 2006).

Tarihsel süreç içinde tanımlamaların nasıl yapıldığına bakacak olursak;

Couch’a (1990) göre kentsel dönüşüm kentsel alanların fiziksel yapısında yeniden kullanma ve yeniden üretimdir. Kavram; devletin ya da yerel örgütlenmelerin yatırım, istihdam, tüketimi geri getirerek kentsel alanda yaşam kalitesini artırmayı hedeflediği geniş bir süreci ifade eder.

Lichfield’a (1992) göre kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır.

Andersen ve Laether’a (1999) göre kentsel dönüşümü dört ayrı grupta tanımlamak gerekmektedir. Bunlar;

- Ülkelerdeki konut alanlarının bozulması ve kentsel çöküntü alanları ile ilgili yere özel sorunların ortaya koyulması,
- Hükümetlerin para yardımları, emlak piyasasına yapılan teşvikler ve benzeri kamusal düzenlemelerin yapısının tanımlanması,
- Politikalarla çözümlenmeye çalışılan sorunlar, yenilemenin sonuçları, emlak rantı açısından ortaya çıkacak sonuçlar, kentlerde ve yerleşim alanlarında yer alacak değişimler,
- Sistemin bütününe etkilerinin ortaya koyulması gibi, önemli olan hedef analizlerinin yapılmasıdır (aktaran Öz, 2009).

Başka bir anlatımla, yitirilen bir ekonomik işlevin ya da etkinliğin yeniden kazandırılması, canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler duruma getirilmesi; toplumsal dışlanmış alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel niteliğin ya da çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin yeniden sağlanmasıdır (Roberts, 2000).

Genel hatları itibarı ile kentsel dönüşüm kavramı özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma kavramlarını barındıran doğal ve yapay faktörlerin zarar verdiği kentsel dokunun kente kazandırılmasını içermektedir. Yani kentsel dönüşüm; *“zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile*

oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi olarak tanımlamak mümkündür” (Özden, 2002).

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003).

Tekeli’ye (2011) göre kentler bir dönüşüm mekânıdır ve günümüz kentlerinde burada bahsedilen dönüşüm kavramı ile kentsel alanların nitelik değiştirmesi ya da biriken dönüşümlerle kentlerin belli bir sonuç, hedef ya da amaç yönünde gelişmesini ifade eder. Bütün bu tanımlamaları değerlendirdiğimizde ortak olarak öne çıkan vurgu, fizik mekânda gerçekleşecek dönüşümlerdir. Bu da zaten sosyal ve ekonomik dönüşümleri beraberinde getiren bir süreç yaratmaktadır.

Roberts tarafından üretilen Çizelge 2.1’de kentsel yeniden üretim kavramının 2.Dünya Savaşı sonrasındaki yıllardan başlayarak 1990’lı yıllar ve sonrası dönemler için ne şekilde evrildiği sınıflandırılmıştır. Salt fizik mekân odaklı bir eylem alanı olmaktan sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da kapsayan daha bütünleşik bir yaklaşıma doğru evrilmiştir (Görgülü vd. 2006). Tablodan da anlaşılacağı üzere ilk ortaya çıkışından bu yana kentsel dönüşüm (urban regeneration, urban transformation) kavramı farklı şekillerde ele alınmıştır. Bu durumun ortaya çıkmasında kentsel alanların ihtiyaçlarına göre gereken müdahale türünün farklılaşması, ülkelerin farklı yasal, yönetsel, sosyal ve ekonomik yapıları etkili olmuştur. Ancak tüm müdahale türlerinde ortak olan nokta yaşanabilirliği yüksek, mekânsal sorunlardan arındırılmış bir kentsel alan oluşturmaktır.

Çizelge 2.1 : Kentsel yeniden üretimin evrimi.¹

Dönem / Politika Türü	1950'ler Yeniden İnşa Etme	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönleniş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle master plan olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerdeki anlayışın devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerin de yoğunlaş- ma, yakın çevre gelişimle rinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeler	Politika ve uygulamalar da daha kapsamlı politikalara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri ve mütahitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetim lerde desantrali- zasyon	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırım larda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standart- larının iyileştiril- mesi	Sosyal koşulların ve refah düzeyinin geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi aksiyonunu kendisinin üretmesi	Toplumsal rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimle- rinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhnemiş kentsel alanların yaygın olarak yenilen- mesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlan- ması	1980'lerden daha mütevazı koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillen- dirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştir- meler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürüle- bilir çevre fikirinin sunumu

¹ Roberts, P. W. (2000), The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In P. W. Roberts & H. Sykes (Eds.), Urban Regeneration: A Handbook , s.14

Dünyada ve ülkemiz literatüründe kentsel dönüşüm kavramın dar ve geniş anlamına ilişkin tanımlamalar yapılmıştır. Kentsel dönüşüm; geniş anlamıyla bütün müdahale türlerini içinde barındıran bir disiplindir. Dar anlamıyla ise eskimiş/köhnemiş konut alanlarının yenilenmesi yani kentsel yenileme ile eş değer anlama gelmektedir.

Bu çalışmada kentsel dönüşüm; dar anlamıyla kullanılarak kentsel yenilemeyi ifade eden eylemlerin bütünü olarak ele alınmıştır. Bu tercihin nedeni kavram olarak kentsel dönüşümün; ülkemiz planlama literatüründe ve yerel uygulamalarda ele alınmasında daha yaygın bir söylem olarak kullanılması olmuştur.

2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşümü sadece gecekondü bölgelerindeki sağlıklı konut alanlarının temizlenmesi olarak düşünmek yetersizdir. Kentsel dönüşüm; koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlevler kazandırma, yeniden imar etme, hem yapıları hem de bulundukları kent kesimlerini, yitirmiş bulundukları ekonomik ve toplumsal değerlerine ve fiziksel ölçünlerine yeniden kavuşturmayı amaçlayan bir çalışma alanıdır (Keleş, 2015).

Keleş'e göre kentsel dönüşüm üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır: "Birincisi, yoksulluk yuvalarının temizlenmesi (slum clearance); ikincisi kent özeklerinin anakentlerin öteki kesimleri ve yöre kentlerle aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi; üçüncüsü de kent özeklerinin yönetiminden ve planlanmasından sorumlu yerel yönetimlerin akçal olanaklarının tanımlanmasıdır" (Keleş, 2015).

Bu genel çerçevede, dönüşümün amacı 'kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem' olarak benimsenmiştir (Roberts and Sykes, 2000, s.17).

Roberts'a (2000) göre kentsel dönüşüm temelde beş temel amacı gerçekleştirmek için ortaya çıkmıştır:

- Toplumsal problemlerin kentsel bozulmaya sebep etkilerinin araştırılarak kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemek,
- Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
- Ekonomik canlılıklarını yitirerek çöküntü alanı haline gelen alanlarda kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ortaya koymak,

- Gereksiz kentsel yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik stratejiler belirleyerek kentsel alanların en etkin şekilde kullanılmasını sağlamak,
- Sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerin planlamaya katılımını sağlayarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamaktır.

Yukarıda sayılan amaçlardan da anlaşıldığı üzere kentsel dönüşüm, yalnız gecekonduların temizlenmesi değildir. Sosyal, ekonomik, yasal yönetsel boyutları da beraberinde getiren bir süreçtir. Bu sebeple çok yönlü ele alınması gereken bir disiplindir.

Bu amaçlardan hareketle kentsel dönüşümün nitelikli hale gelmesi için kentsel değişimleri ve bu değişimlerin sonuçlarının alana yansıtılması birtakım ilkelerin benimsenmesi ile gerçekleştirilebilir. Buna göre kentsel dönüşüm (Roberts, 2000:18);

- Kentsel alanda ayrıntılı bir durum analizine dayanmalıdır.
- Kentsel alanın fiziksel dokusu, sosyal yapısı, ekonomik tabanı ve çevresel durumunun birbirleriyle eşzamanlı uyumunu amaçlamalıdır.
- Kenti oluşturan öğeler arasındaki eş zamanlı uyumu gerçekleştirebilmek için problemlerin çözümünün dengeli, sıralı ve olumlu bir şekilde ele alınarak, kapsamlı ve bütünsel bir strateji uygulanmalıdır.
- Sürdürülebilir kalkınma amaçlarına uygun stratejiler ve programlar oluşturulmasını sağlanmalıdır.
- Mümkün olduğunca ölçülebilir, belirgin operasyonel hedefler belirlenmelidir.
- Araziyi ve yapıyı çevrenin mevcut özelliklerini de içeren doğal, ekonomik, beşeri ve diğer kaynaklardan en iyi şekilde faydalanmalıdır.
- Alanı ilgilendiren tüm paydaşların maksimum düzeyde katılımına ve ortak bir fikir birliğine dayanmalıdır.
- Belirlenen amaçların başarılı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi noktasında, kentsel alanda etkili olan iç ve dış güçlerin değişen doğalarını ve etkilerini izlemenin öneminin farkına varılmalıdır.
- Değişiklikler meydana gelebileceğini kabul ederek revizyonlara açık olunmalıdır.
- Uygulanan stratejilerin farklı unsurlarının farklı hızlarda gerçekleşmesinin mümkün olduğunun farkına varılmalıdır. Bu sebeple zaman içinde yeni kaynaklara ihtiyaç duyulabilir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm kavramı için dünyada ve Türkiye’de çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. Bunun yanında literatürde sıkça karşımıza çıkan birbiriyle ilişkisi olan iç içe geçmiş ancak uygulama yöntemi ve etki ettiği alan yönünden farklılık gösteren kavramlar bulunmaktadır. Bunun en önemli nedeni söz konusu olan tüm müdahale biçimleri dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanları tarafından çeşitli isimlerle tanımlanmış ve Türkçeye çevrilmesinde ortak bir dil birliği oluşturulamamıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Aynı zamanda her kentin kendi iç dinamiklerine ve içinde barındırdığı özelliklere göre farklı müdahale yöntemlerine ihtiyaç duymaktadır. Kentte ekonomik anlamda bir çöküş varsa ekonomik canlanma hedefine yönelik yöntemlere; sosyal anlamda bir çöküntü varsa sosyal yapıyı iyileştirici ve refaha ulaştırıcı yöntemlere; fiziksel anlamda eskime, köhneme sürecine girmiş bir alan söz konusu ise fiziksel yapıya ilişkin müdahale yöntemlerine başvurulur. Ancak kimi zaman bu sorunların birkaçının aynı alanda çözülmesi gerekmektedir (Özden, 2008).

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulanmalarında kullanılan müdahale yöntemleri şu şekildedir:

2.3.1 Alansal temizleme - tasfiye (urban clearance)

Çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi olarak tanımlanabilir. Tamamen yıkıp yeniden yapılandırma olarak tanımlandığı için; bu yöntemle özellikle Avrupa ülkelerinde son çare olarak ancak rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda başvurulmaktadır.

19.yy’dan itibaren İngiltere’deki konut politikalarında önemli yer tutan alansal temizleme bugün “Yapılaşma Yasası 1985” e göre binada ya da binanın olduğu alanda yasaya aykırı bir gelişim tespit edildikten sonra tahliye edilebilmektedir. Tahliye işleminden sonra sorunun olduğu alan, kentsel temizleme alanı ilan edilmektedir. Ancak bunun için bazı koşullar getirilmiştir. Yerel yönetimin temizleme alanı ilan etmek için kullandığı kriterler şu şekilde sıralanmaktadır (Erzene, 2013):

- Alanda insan sağlığına uygun olmayan ve insan yaşamını hayati açıdan tehdit eden (1. ve 2. derecede) yapıların varlığı,
- Alandaki mekânsal düzenlemelerin veya sokakların insanlar için risk oluşturacak şekilde dar ve uygunsuz düzenlenmiş olması,

- Alanı tümüyle sağlıklı ve yaşanabilir hale getirebilmek için en kesin yolun alanı tamamen bu yapılardan temizleyip tekrar inşa etmek olması,
- Temizleme programı ile alanı terk etmesi gereken sakinlere güvenilir ve uygun yerleşim yerinin sağlanabilecek olması,
- Yeniden inşa etme faaliyetleri için yeterli finansal kaynağın bulunması.

İmar Yasası'nın getirdiği bu temizleme yaklaşımı kamulaştırma yapılması gibi yasal zorunluluklar ve maliyeti artırdığı yönünde eleştirilmesi sonucunda, İngiltere'de 1970'lerde artık geçerliliğini yitirmiştir (Özden, 2008).

Amerika örneğine bakıldığında ise 1949 yılında İmar Yasası içine entegre edilmiş ve temizleme eylemleri altı aşamalı olarak gerçekleştirilmiştir:

- Birinci aşama: Arazi kazanma
- İkinci aşama: Yerel nüfusu yeniden yerleştirme
- Üçüncü aşama: Alanın temizlenmesi
- Dördüncü aşama: Alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi
- Beşinci aşama: İyileştirilmiş alanın kullanımı
- Altıncı aşama: Yeni yapılanma

Temizleme eylemi günümüz şartlarında çok fazla benimsenmeyen bir müdahale türü haline gelmiştir. Yasal güçlükler, kamulaştırma ve satın alma maliyetlerinin yüksek oluşu, yerinden edilenler için yeni yerleşim alanları açma zorunluluğu ve yerinden edilenlerin sosyal açıdan uyum sorunları yaşaması bu duruma sebep olmuştur. Ancak başka müdahale yöntemi bulunamadığı takdir de nadiren de olsa küçük ölçekli uygulamalar şeklinde başvurulabilir (Özden, 2008).

2.3.2 Kentsel yeniden canlanma / canlandırma (urban revitalization)

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel faktörlerin baskısıyla terk edilmiş ve çöküntü süreci yaşamakta olan bölgelerin, çöküntüye sebep olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

Kentsel canlandırma ölçeği itibarı ile birçok alanda kullanılabilmektedir. Tek bir bina ölçeğinden, büyük liman projeleri ölçeğine kadar bütün yapılaşmış alanların yeniden değerlendirilmesi için uygulanabilir. Ayrıca büyük ölçekte sosyal politikaları da içeren bir müdahale türüdür (Ergun, 2010).

II. Dünya Savaşı sonrasındaki yılları takip ederek küreselleşme eğilimlerinin başladığı yıllara kadar geçen süreçte, kentleri yenilemede ve yeni konut üretmede kullanılan temel müdahale biçimi alansal temizleme iken 1980'lerden itibaren bu

aracın yarattığı sosyal ve ekonomik sonuçlar nedeniyle yeni yaklaşım olan “kentsel yeniden canlandırma” benimsenmeye başlamıştır. Kentleri salt fizik mekân değişimi olarak gören yenileme eylemleri yerini sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da beraberinde ele alan ve çözümler üreten bir yaklaşıma doğru yönelmiştir. Kentsel yeniden canlandırmada esas amaç, çöküntüye uğrayan kentsel alanlarda sorunun asıl sebebini tespit ederek bu sebeplerin çözümüne yönelik programlar geliştirmek ve o alanın yeniden canlanmasını sağlamaktır (Erzene, 2013).

Yeniden canlandırmanın başarılı bir şekilde sonuçlanabilmesi için eylemin formülize edilmesi mümkün değildir, alanın fiziksel ve yerel özelliklerine göre müdahale şekillenmektedir. Birbirinden farklı özelliklerdeki iki ayrı yere ait geliştirilen stratejiler, kaynak kullanımı, ürünün tanımlanması ya da planların uygulanmasında aynı yöntem izlenmesi beklenemez. Tarihler, kültürler, politikalar, yönetim şekilleri ve kamu-özel sektör ilişkileri gibi etkenlerle mekânlar birbirinden farklılaşırlar. Çöküntü alanlarında da köhnemenin ekonomik, fiziksel, sosyal, yasal, imaja ve fonksiyona yönelik boyutlarından bahsedilebilir. Tarihi kent merkezlerinin yeniden canlandırılmasında ekonomik anlamda çeşitliliğin sağlanması ve farklı ihtiyaç ve talepler arasında bir denge oluşturarak farklı ekonomik faaliyet kollarının bir araya gelerek denge kurması, alanın istenilen nitelikte daha uzun süre kalmasını sağlarken, tek kullanım fonksiyonu üzerine temellenen yeniden canlandırma çalışmaları başarısız şekilde sonuçlanabilmektedir (Oruç, 2005).

2.3.3 Kentsel yenileme / yenilenme (urban renewal/renovation)

Sözlükte Türkçe karşılığı olarak renovation “yenileme, yenileştirme, onarım” gibi anlamlar alırken, renewal “yenileme, yenilenme, yeniden yapma” anlamına; urban renewal ise “kent yenileme, kentsel yenilenme” anlamına gelmektedir. Aslında birbirine oldukça yakın kavramlar olmasına karşın renewal daha çok “yıkma, yıkarak yeniden yapma” anlamını taşımaktadır².

Kentsel yenileme üzerine yapılan tanımlar derlendiğinde, yenileme ve kentsel yenilemeyi anlatan çeşitli ifadeler bulmak mümkündür. Buna göre yenileme, “*zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi ve yenilenmesini sağlayan süreç*”tir (Atalık ve diğ., 1985).

²Bu kaygıyla Avrupa Konseyi’nin 1981 yılında başlattığı “Urban Renewal” kampanyasında, “Urban Renaissance” olarak isim değişikliği yapılmıştır (Özden, 2008).

Başka bir ifade de kentsel yenileme, *“mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama”* olarak tanımlanmıştır (Hasol, 1998).

Yine başka bir tanımda *“zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen şehir dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi”* (Kubat ve Özden, 2003) olarak en geniş anlamı ile ifade edilmiştir.

Görüldüğü üzere kentsel yenileme için yapılan tanımlarda ya tamamen yeniden yapma ya da bütünü oluşturan parçalardan bazılarının tümünden yeni bir niteliğe kazandırılması ifade edilmektedir. Özellikle Amerikan literatüründe kentsel yenileme, kentsel esenleştirme (rehabilitation) ile aynı anlamda kullanılmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri’nde 1949 tarihli Konut Yasası ile II. Dünya Savaşı sonrasında başlatılan kapsamlı kentsel alan temizleme kampanyası, zamanla daha da genişletilerek yeni ilkeler eklenmiş ve kentsel yenileme olarak tanımlanmıştır. Beraberinde yürütülen Kentsel Yenileme Programında; mahalleleri koruyarak gecekondulaşmayı önleyici, düşük standartlı yapıların ve mahallelerin esenleştirilmesini sağlayacak ilkeler dahil edilerek alan temizleme kampanyasına devam edilmiştir (Erzene, 2013).

Yenileme kavramından çöküntü alanı haline gelen yerleşmenin her anlamda kalitesini yükseltmeyi amaçlayan daha çok fiziksel müdahaleye dayalı bir eylem anlaşılmaktadır. Söz konusu olan o yerleşmede daha iyi bir kentsel altyapı sistemi kurmak, açık ve yeşil alanların yerleşme nüfusu ile dengesini sağlamak ve trafik düzenlemelerini yapmak bu kavram içinde yer almaktadır (Özden, 2008). Kentsel Yenileme/Yenilenme; bu özellikleri ile dilimizde daha çok *“kentsel dönüşüm”* anlamında kullanılmaktadır. Özellikle gecekondularındaki bozulmuş, çöküntüye uğramış veya yok olmuş dokuların yeniden oluşum süreci için kullanılan başlıca yöntemdir.

Kentsel yenilemenin içerdiği faaliyetleri genel bir çerçevede göstermek amacıyla Rui (2003) tarafından yapılan müdahaleler ve bunun kavramda yeri olup olmadığı şemalaştırılmıştır (Çizelge 2.2).

Bu matrise göre kentsel yenileme, restorasyon, esenleştirme, yeniden inşa ve yeniden geliştirme olmak üzere dört çeşit faaliyetten oluşmaktadır. Kentsel yenilemenin sadece fiziksel faaliyetleri kapsamadığı zaman içinde çok daha fazla kişi tarafından

kabul görmüş ve 1990’lardan itibaren sosyal ve ekonomik faktörler de bu tanıma eklenmiştir. Son haliyle kentsel yenileme, sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel yaşam standartlarına ulaşmak için yerel yönetimlerle birlikte koruma, onarma, yeniden inşa etme veya temizleyip tekrar yapma, planlama ve inşa faaliyetlerinden oluşan sistematik gayretler bütünü olarak ifade edilmektedir. Bu bağlamda kentsel yenileme, fiziksel planlama, konut politikası ve inşaat faaliyetleri alanlarını kapsamanın yanı sıra yaşanabilir bir çevre inşa etmek üzere multidisipliner, katılımlı, bütünleşik bir arka plana da işaret etmektedir (Rui, 2003).

Çizelge 2.2 : Kentsel yenileme tanım matrisi. (Rui, 2003)

Proje Tipi	Faaliyet Kapsamı	Amaç	Fiziksel Çevre	Kavramdaki Yeri
Bakım	Boyama, Onarma, Bozulmuş parçaları değiştirme	Güncel tutma, İşlevsel değerini koruma	Etkilenmez	Yok
İyileştirme	Yeni eklentiler: balkon, tavan arası, ısıtma, banyo, Mevcut olanları güncelleme	Modernleştirme, Binayı modern standartlara uygun hale getirme	Etkilenmez	Yok
Restorasyon	Eskiye parçaların değiştirilip yeni eklenmesi	Modernleştirme, Binayı modern standartlara uygun hale getirme	Etkilenmez	Var
Esenleştirme	Geniş restorasyon	Modernleştirme, Binayı modern standartlara uygun hale getirme	Etkilenmez	Var
Yeniden inşa	Dış görünümü bozmaktan kaçınarak, içyapıyı geliştirmek, düzenlemek	Binayı yeni kullanımlara uygun hale getirme	Kullanım başladıktan sonra ufak değişiklikler	Var
Yeniden geliştirme	Yapının kısmen veya tamamen yıkılıp ardından yeniden yapılması	Köhnemiş, bozulmuş alanları yeni kullanıma hazır hale getirmek	Plana göre yeniden inşa edilir	Var

2.3.4 Kentsel sağlıklaştırma / iyileştirme (urban rehabilitation)

Sözlük anlamıyla “eski itibare iade, eski haline getirme” olarak tanımlanan rehabilitasyon kavramı, bozulma sürecine girerek yaşam standartları düşmeye başlayan ancak tamamen özgün nitelikleri kaybetmemiş kentsel alanlarda alanın yeniden eski haline getirilmesini ifade etmektedir. Alanda rehabilitasyonu mümkün kılan derecede bir bozulma varsa öncelikli olarak uygulanması gereken yöntemlerdendir. Ayrıca bu yöntemin tüm kentsel alanlarda uygulanması oldukça zor olduğu için daha küçük ölçekli kent parçalarında daha başarılı sonuçlar doğuracağı söylenebilir (Özden, 2008).

Başka bir ifadede kentsel rehabilitasyon, sağlıklaştırma veya esenleştirme “*bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak*” olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998)

Konut alanları açısından değerlendirildiğinde rehabilitasyon, aynı kentsel alanda bulunması zorunlu olmayan yapıların fiziksel olarak yenilenerek standartlarının yükseltilmesi olarak da ifade edilebilir. Bu yöntemin amacı kentin özgün niteliğine aykırı olan veya kentsel alana tümüyle zarar veren tüm oluşumlardan ayıklamaktır (Erzene, 2013).

1960’lı yıllar ile birlikte kentsel temizleme müdahalesi yöntem değiştirerek kentsel iyileştirme (rehabilitasyon) yöntemine doğru bir yönelim başlamıştır. Bu durumun oluşmasında bir dokunun tamamen kaldırılıp yerine yeni bir doku oluşturmaının oldukça yüksek maliyetlere ihtiyaç duyması etkili olmuştur. 1960-1980 arasındaki dönemde kentsel yenileme müdahalelerinin ekonomik boyutu değışmeye başlamıştır. Özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen projeler kent ve mahalle boyutunun dışına çıkılarak bölgesel boyutta yapılanmalar gerçekleştirilmiştir (Küçük, 2014).

Aynı zamanda 1960’lı yıllar ve 1970’li yılların başları kentsel iyileştirme projelerine önem verilen yıllar olmuştur. Bu dönemde fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bir bağlantı olduğu kabul edilerek; daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projelerinin geliştirilmiştir (Akkar, 2006).

Erzene'ye (2013) göre kentsel iyileştirmenin uygulandığı aşağıdaki alanlara bakıldığında tanımın daha kolaylıkla anlaşılacağı düşünülmektedir:

- Eski veya tarihi kent merkezleri,
- Eski endüstri alanları ve limanlar,
- Sanayileşme sürecinde gelişmiş ve ekonomik ve sosyal düşüşte olan alanlar,
- Tek işlevli (sosyal konutlar gibi) alanlar,
- Terk edilmiş ve kirli sanayi (brownfield) alanları,
- Plansız yayılmış alanlardır.

Kentsel sağlıklaştırma yapılacak alandaki temel soruna göre müdahale stratejisi değişmektedir. Eğer ki ekonomik sorunlardan sebep çöküş yaşanan bir alan ise öncelikle alanda istihdam yaratmak, yerel üretimi destekleyici veya yönlendirici faaliyetler önermek, çağdaş sektörlerin çekiciliğini sağlamak veya daha büyük ölçekli projeler uygulayarak ile alanda ekonomik gelişmeyi harekete geçirmek amaçlanmaktadır (Erzene, 2013).

2.3.5 Kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment)

Sözlük anlamıyla redevelopment, 'yeniden yapılandırma', 'yeni baştan inşa etme' anlamını taşımaktadır.

Kentsel yeniden geliştirme, kentsel alanlarda ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirmeye izin vermeyecek kadar bozulmuş olan binaların, konutların yıkılması ve bunların bulunduğu kent parçasının yeni bir plan ve tasarım düzeni içinde imar edilmesi olarak ifade edilmektedir. Ancak büyük maliyetlere gereksinme duyması nedeniyle eleştirilmesinin yanında, kentsel yenilemede sıklıkla başvurulmuş yöntemlerden biri olmuştur (Özden, 2008).

Yeniden geliştirme kavramını, belli bir arazi kullanım ve nüfus planlaması çerçevesinde imarlı bir arazideki köhnemiş ve ömrünü tamamlamış yapıların tümüyle temizlenmesi, kazanılan toprakta yeni birarazi kullanım ve nüfus dağılımı öngören bir müdahale olarak tanımlamak da mümkündür.

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan kentsel yeniden geliştirme çalışmalarında görülen sorunlardan birincisi, emlak pazarının riskli yapısıdır. Yüksek yatırım maliyetleri ve proje sonunda beklenen mali geri dönüşün her zaman yatırımı karşılamaması özel sektörün geliştirme kısmında rol almasını zorlaştırmaktadır.

Ayrıca konut alanlarında yapılan kentsel yeniden geliştirme uygulamalarında, kamu sektörü alanın belirlenmesi, planlanması ve konutların tahliyesini üstlenirken, yeniden inşa görevini de özel sektör icra etmektedir. Ancak konutların tahliyesi aşamasında bazı mülk sahiplerini alanı terk etmek istemeyerek anlaşmaya yanaşmamaktadır. Bu gibi durumlar projenin tamamının engellenmesine sebep olmaktadır (Erzene, 2013).

2.3.6 Soylulaştırma (Gentrification)

İlk kez 1964 yılında Ruth Glass tarafından ele alınan gentrification kavramının ortaya çıkmasına, o yıllarda Londra'nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alarak burada lüks konutlar yaptırmaları ve işçi sınıfının alanı terk ederek bölgenin karakterinin değişmesi sebep olmuştur.

Özellikle 1980 yılından sonra küresel olarak gerçekleşen yapısal değişim ve dönüşümsonucunda Glass'ın soylulaştırma tanımı yetersiz kalmış ve sürecin anlamında bazı değişiklikler olmuştur. Bu sebeple ilerleyen yıllarda yeni tanımlar yapılmıştır. Neil Smith (1996) soylulaştırmayı, kentlerin merkeze yakın kısımlarında yaşayan düşük gelirli ve işçi sınıfın yaşadığı mahallelerde kiracılar, orta ve üst sınıf alıcılar, emlak sektörü ve özel sermaye akışı ile yenilenme süreci olarak tanımlamıştır (Özden, 2008). Smith'in bu tanımlaması sürecin ekonomik boyutuna dikkat çekmiştir.

Ley (1996) ise soylulaştırma sürecini daha çok sosyal ve toplumsal boyutu ile incelemiştir. *“Orijinal kullanımıyla soylulaştırma, düşük gelirli konutlarının, orta sınıflar tarafından işgal edilerek yenilenmesidir, ama... bu çok sınırlayıcı bir tanım. Toplumsal değişim yeni yapılaşma kadar yenilemeyi de içerir ve bu ikisi çoğu zaman aynı mahallede bir arada görülür”* (Şişmanyazıcı, 2009).

Sosyal anlamda bir çöküntü alanı haline gelen veya bozulma sürecine girmiş kent parçalarında, bu bozulma sürecini durdurmak, sağlıklı bir kentsel çevre inşa etmek amacıyla alandaki sosyal dokunun değiştirilmesi ve bu alana yeni ve nitelikli bir sosyal tabakanın yönlendirilmesi soylulaştırma olarak ifade edilebilir (Özden, 2008).

İslam (2009) ise soylulaştırmayı kullanıcı değişimine vurgu yaparak tanımlamıştır. Bu tanıma göre *“Soylulaşma, mahallelerin içinde yaşayanlarla birlikte geçirdiği bir değişim sürecidir. Değişimin yönü sürecin soylulaşma olup olmadığını belirler. Değişim eğer mevcut kullanıcıların kendilerinden daha üst statülü kullanıcılarla yer değiştirmesini ve emlak değerlerinde bir artışı beraberinde getiriyorsa bu süreci soylulaşmadır”* ifadesini kullanmıştır.

Merkez ülkelerde 1970'lerin başlarıyla ülkemizde ise özellikle 2000'li yıllar ile birlikte daha fazla duyduğumuz soylulaştırmayı hem kentsel yeniden yapılanmada bir yöntem hem de bu yapılanmanın bir sonucu olarak görmek mümkündür. Özellikle kent merkezlerindeki gecekondu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda yaşam kalitesinin yükselmesi, kentsel rant değeri ve arazi spekülasyonları ile prestij bölgesi haline gelen bu alanlarda yaşayan alt gelir grubunun alanı terk etmesi veya etmeye zorlanması ile boşalan alanlar yerine üst gelir grubunun yerleşmesi sadece mekânsal değil sosyal bir değişimi de ifade eder. Yapı stoğunun değişmediği sadece kalitesinin yükseltildiği alanlar konut, ofis alanları, butik mağazalar, kafeler, kültürel faaliyet alanları olarak yeni işlevler kazanmakta ve alandaki bu kimlik değişimiyle giderek entellektüel kesimin daha fazla ilgi odağı haline gelmektedir.

Kennedy ve Leonard (2001) ise soylulaştırmayı tanımlarken temel olarak dört özellikten söz etmiştir (Ergün, 2006; Özden, 2008):

- i. Soylulaştırma alandaki düşük gelirli orijinal sakinlerin orijinal sakinlerin, hızla yükselen kiralar veya mülkiyet vergilerindeki artışlar nedeniyle ödeme güclüğü çekerek kendi istekleri dışında yaşadıkları alandan taşınmasını zorunlu kılmaktadır.
- ii. Soylulaştırmanın fiziksel olarak konut stokunu iyileştirmenin yanında sosyal sonuçları da vardır.
- iii. Soylulaştırma alanın karakterinde değişikliğe sebep olur. Sadece yüksek gelirleri alana çekmekle kalmamakta, alandaki birçok sosyal dokuyu da değiştirmektedir.
- iv. Soylulaştırma sadece konut alanı bazında kalmayıp süreç ve etkileri ile tüm kent ve bölge düzeyinde görülmektedir.

2.3.7 Kentsel koruma (Preservation - Conservation)

Kentsel dönüşümün içerdiği kavramlardan biri de kentsel koruma kavramıdır. Zaman içinde bozulan, eskiyen, çöküntüye uğramış ve köhneme sürecine girmiş eski kent merkezleri yenileme ihtiyacının en çok hissedildiği alanlardır. Ancak bu alanlarda uygulama yapılırken kentsel koruma ilkelerine uygun stratejiler geliştirilmelidir. Kent merkezleri de yaşayan birer organizmadır ve kentsel gelişime paralel olarak ticari gelişimini sürdürmesi kaçınılmazdır. Ancak önemli olan bu gelişim sürecinde kültür mirası niteliği taşıyan, kentin kimliğini ortaya koyan bu alanların özgün dokusunun korunarak çağın ihtiyaçlarına göre yenilenmesidir (Özden, 2008). Bir diğer ifade ile kentsel koruma; kentlerin belli kesimlerinde yer alan mimari değeri yüksek yapıtlarla, anıtların, doğal güzelliklerin, özgün kent parçalarının gelecek

kuşakların da faydalanabileceği miras olarak bırakmak için her türlü yıkıcı eylemler karşısında güvence altına alınmasıdır (Keleş, 1998).

Erden'e göre (2003); kentsel koruma uygulamalarında başarıya ulaşmak için bir mimari mirasın yalnızca fiziki yönden ele alınamayacağı ya da alınsa bile yeterli olmayacağının bilincinde olunmalıdır. Fiziki tedbirler ile beraber sosyo-ekonomik tedbirler alınmalı ve tüm kaynakların seferber edilmesi gereklidir ki uygulamanın başarısı da buna bağlıdır. Başarılı bir koruma politikası; yapıları, ilk karakterlerini, tarihi ve özgün değerlerini koruyarak bilimsel verilere dayanarak restore etmeli ve bu yapılara gelişmekte olan toplumun gereksinmelerine göre fonksiyon yüklemelidir (Sarıkaya, 2011).

Yukarıda bahsedilen tüm bu kentsel dönüşümdeki müdahale biçimlerini ve etkilerini Çizelge 2.3'de olduğu gibi sınıflandırılabilir.

Çizelge 2.3 : Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri ve etkileri. (Uzun,2006)

	Mevcut Fiziksel Özelliklerin Korunması	Mevcut Kullanımın, Fonksiyonun ve Aktivitelerin Korunması	Mevcut Yapının Tamamen Değiştirilmesi
Yeniden Yapılandırma (Reconstruction)	+	+	
Canlandırma (Revitalization)			+
Yenileme (Renewal)		+	+
Yeniden Geliştirme (Redevelopment)			+
Yeniden Oluşum-Dönüşüm (Regeneration)			+
Alansal Temizleme-Tasfiye (Clearance)			+
İslah (Improvement)	+	+	
Eski Haline Getirme (Rehabilitation)	+		
Koruma (Conversation)	+		
Onarım (Restoration)	+	+	
Bezeme (Refurbishment)		+	

Koruma kavramının ele alınmasında ‘Preservation’ ve ‘Conservation’ olarak iki türlü korumadan söz edilebilir. Aslında iki kavram arasında çok büyük farklar yoktur. Her ikisi de kültürel miras değeri taşıyan yapıyı eskime ve çöküntüden korumayı amaçlar. ‘Preservation’ özellikle müze alanları olarak korunması belirlenen alanlarda, yapı veya yapı gruplarını özgün niteliğinde tutarak, ilk haline sadık kalarak, detayların dekorasyonun ve strüktürünün eksiksiz bütünleştirilmesini sağlayarak olduğu gibi hatırdaki tutulmasını amaçlamaktadır. ‘Conservation’ ise yapıların veya yapı gruplarının ya da varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi, çağdaştırılması gibi denetimli değişimlere olanak vermektedir (Erden, 2003; akt Sarıkaya, 2011).

2.4 Kentsel Dönüşümde Süreçler

İdarelerin kentsel dönüşüm kararı aldıktan sonra birtakım plan, program ve iş adımlarını belirlemeleri gerekmektedir. Ancak bu konuda yani; kentsel dönüşüm alanlarındaki uygulama sürecinin literatürde kesin olarak tanımlandığı bir çalışma bulunmamaktadır. Bazı çalışma başlıkları önceden belirlense de projenin ilerleme sürecinde öngörülemez adımlar ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm süreci her projenin kendi içinde belirlenmesi gereken bir kavramdır (Esen, 2011).

“Bu bakımdan, Türkiye’de kentsel dönüşüm girişimlerinin kentsel sorunlara çözüm olabilecek sağlıklı bir yörüngeye oturtulabilmesi için kentlerimizin kendine özgü koşullarını ve dinamiklerini göz önüne alan yaklaşımların geliştirilmesine gereksinim vardır. Bu yaklaşımlar kentsel dinamiklerin boyutları ile tanımlanan sorunlara temellenen ve süreç içinde evrimleşen sınıflamalarla tanımlanabilir” (Görgülü vd. 2006):

- Yerleşmelerin büyüme/gelişme dinamiklerinin birbirinden farklı olması,
- Yerleşmelerde fiziksel, sosyal ve ekonomik eskime, bozulma, köhneme süreçlerinin birbirinden farklı olması,
- Uygulanan kentsel dönüşüm süreçlerinde yerleşimlerin farklı tepkiler vermesi.

Bu kategorilerle vurgulanan; kentsel dönüşüm süreçlerinin dinamiklere ve sorunlara bağlı olduğu ve özgün modeller geliştirilmesindeki önemini ortaya koymaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde esneklik önemli bir etkidir. Süreçteki esneklik ile uygulamalardaki politika değişiklikleri ve öngörülemez dış tehditler karşısında sürecin ve vizyonun tutarlı olması sağlanacaktır. Proje alanlarındaki sosyal, fiziksel,

ekonomik ve yasal bileşenlerin farklı olması sebebiyle, süreçler benzerlik gösterse de aktörlerin değişmesi her projeyi kendi içinde özelleştirmektedir.

Küreselleşmenin bir sonucu olarak ekonomik, sosyal ve kültürel değişim ve dönüşümler kent planlamayı, dolayısıyla planlamadaki esneklik kavramını da değiştirmektedir (Taşan-Kok, 2008). Özellikle ekonomik ve sosyal yapıdaki değişimler, karar verme erkinin gücü ve parasal kaynaklarının azalması ile kent planlama sistemini piyasa ve sosyal dinamizme adapte etme ihtiyacı ile planlamada onay ve izin verme süreçlerinin hızlandırılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır (Friedman, 1997; akt; Özkan, 2012).

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki süreci aslında bir arsa geliştirme süreci olarak tanımlamak doğru olacaktır ve bu süreç genel hatları itibarı ile dünya üzerindeki tüm arsa geliştirme süreçlerinde aynıdır³:

- Arazinin edinimi,
- Finans sağlama,
- Arazinin hazırlanması
- Arazinin elden çıkarılması,
- İnşaat,
- Mülk transferi aşamalarından oluşur.

➤ **Arazi Edinimi (Birleşimi)**

Araziyi inşaat yapabilmek için uygun hale getirme, altyapı sağlama ve emlak gelişimini sağlamak için arazideki farklı mülkiyet desenlerini parselleri toplulaştırarak, mülk sahipliğindeki değişimi sağlama aşamasıdır. Ülkemizde bu süreçte; özel sektör satın alma yoluyla arazi birleşimini sağlarken; yerel yönetimler kamulaştırma, ön alım ve arsa düzenlemesini⁴ kullanabilmektedir.

➤ **Finans Sağlama**

Oldukça yüksek maliyetler gerektiren kentsel dönüşüm projelerinde, projenin finansal kaynaklarını sağlamak en önemli sorunlardan birisidir. Proje sonunda oluşacak rant değeri girişimci açısından bir avantaj olarak görülmektedir. Ancak projenin başında titizlikle yapılmayan fayda-maliyet analizleri, fizibilite çalışmaları sonucunda rantın getirisi beklenenden farklı çıkabilir. Aslında ideal olan projenin

³ Türk Ş. Ş. (2013), Arsa Geliştirme Süreci Yüksek lisans Ders Notu (Yayınlanmamış), İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama Anabilim Dalı

⁴ 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılacak uygulamaları kapsamaktadır.

kendi kendini finanse etmesi ve dönüşüm süreci boyunca ortaya çıkacak maliyetleri kendi karşılayabilmesidir (Kandaloğlu, 2012).

Her ülkede kendi sistemlerine yönelik finans sağlama araçları bulunmaktadır. Finansman yöntemleri ülkeden ülkeye benzerlik gösterse de kaynağı yaratan kurumlar ülkenin ekonomik gelişmişliğine ve yönetim şekline göre değişiklik göstermektedir. Sağlanan krediler bazı durumlarda hükümet, bazı durumlarda ise özel kredi kuruluşları tarafından verilmektedir. Ancak genel olarak bankacılık sistemi tarafından sağlanan bir finansman yapısı bulunmaktadır (Çırakoğlu, 2005).

Ülkemizde kentsel dönüşüm süreçlerinde faiz desteği, kira yardımı gibi finansal araçlar bulunmaktadır. Ayrıca 70’li yıllarda başlayan Türkiye’nin temel konut sunum biçimlerinden olan “Kat Karşılığı” ile konut üretme de bir çeşit finans sağlama yöntemidir.

Ülkemiz ekonomik koşullarında değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm projelerine doğrudan kaynak aktarmaktansa, kaynak yaratacak stratejilerin üretilmesi daha büyük önem taşımaktadır. Özellikle sosyal ve fiziksel açıdan çöküntü alanı haline gelen gecekondü dönüşüm alanlarında ekonomik canlılık yaratacak stratejiler sonucunda sosyal yapı ve fizik mekân bu değişiklikten olumlu etkilenecektir. Aynı zamanda ortaklıklar yoluyla da finansman sorunu çözülebilmektedir. Ortak paydanın kamusal fayda olduğu, kamu, özel sektör, sivil toplum ve yerel halkın katılımıyla kurulacak ortaklıklar da finansman sorununun çözümüne katkı sağlamaktadır. Bu tip ortaklıklarda önemli olan merkezi yönetimin dönüşüm için bütçenin yerel yönetimler tarafından dönüşüm için kullanması ve özel sektörü teşvik etmesidir (Kandaloğlu, 2012).

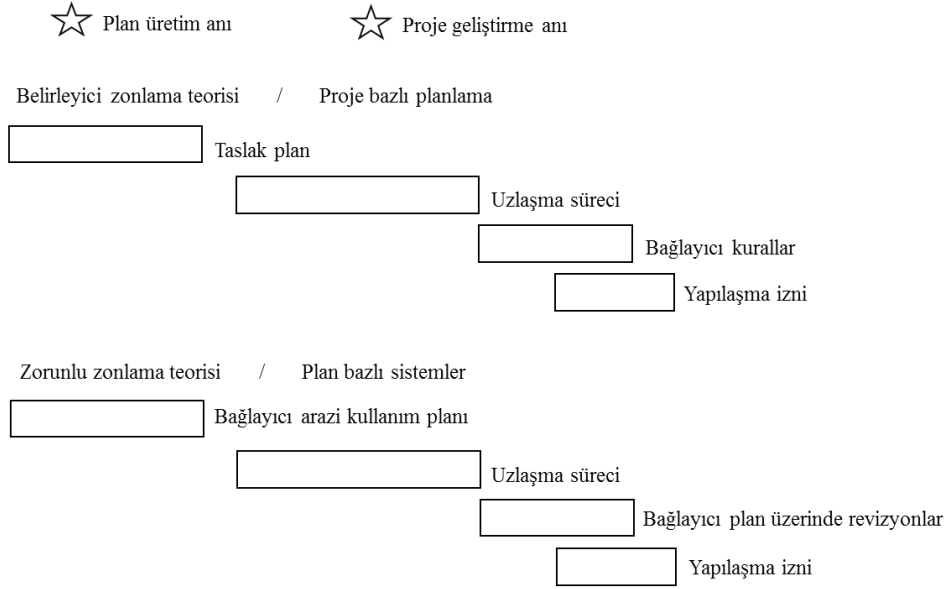
➤ **Arazinin Hazırlanması**

Arazinin hazırlanma süreci, diğer tüm süreçlerde olduğu gibi her ülkenin kendi koşullarında şekillenen yasal düzenleyicilere, planlama sistemlerindeki katılık ve esneklik derecelerine ve uygulama alanının durumuna göre değişmektedir. 1960’lı yıllarda planlamadaki esneklikler bir eksiklik veya negatif bir durum olarak görülüyorken artık plancılar ve karar verme yetkisini elinde bulunduran kesim tarafından pozitif bir güç olarak algılanmaya başlanmıştır. Çünkü küreselleşme ile birlikte kentlerin karmaşık yapısının artması ve kentlerdeki çeşitlilikler ile mücadele konusunda esneklikler fırsat yaratmıştır (Gielen & Taşan-Kok, 2010).

Neoliberal ekonomiyle planlama literatüründe ortaya çıkan bir kavram olarak planlama faaliyetlerinde arazinin inşaat faaliyetlerine hazır hale getirilmesi kamu-özel sektör arası uzlaşmadan önce ya da sonra gerçekleşmesi hususunda ülkelerde plan bazlı (plan-led systems) ve proje bazlı (development-led systems) olarak iki

çeşit planlama yaklaşımı öne çıkmaktadır. Aynı zamanda bu sistemler Kıta Avrupa'sı Planlama Sistemi'nde plan bazlı, İngiliz Planlama Sistemi'nde ise proje bazlı olarak literatürde kabul görmüştür (Gielen ve Taşan-Kok, 2010).

Şekil 2.1'de plan bazlı ve proje bazlı planlama süreçlerinde taslak plan veya arazi kullanım planından yapılaşma iznine kadar olan süreç şemalaştırılmıştır. Plan bazlı sistemlerde zonlama planı daha önemlidir. Yerel idare yasal olarak bağlayıcılığı olan bir arazi kullanım kararlarını içeren bir planda araziye ilişkin düzenlemeleri yapar. Plan bazlı sistemlerde arazi kullanım kararı üzerindeki bu yasal düzenleme “planın üretim anı” olarak varsayılırken, proje bazlı sistemlerde “proje geliştirme anı” olarak tanımlanmıştır. Uzlaşma süreci her ikisinde de en uzun süreyi kapsamaktadır. Ancak plan bazlı sistemlerde imar ve çevre koşulları uzlaşma süreci öncesinde belirlenmiştir. Ancak proje bazlı sistemlerde uzlaşma sürecinde ilkesel kararlar alınmaktadır.



Şekil 2.1 : Plan bazlı ve proje bazlı sistemlerin sınıflandırılması. (Gielen & Taşan-Kok, 2010)

Proje bazlı sistemlerde serbest piyasa koşulları planlamayı yönlendiren güçlere etki etmektedir. Bu tarz sistemleri kullanan ülkelerde devletin yönetim kademeleri ve planlama gücünü elinde bulunduran unsurlar finansal desteği ve teknik yardımları çoğunlukla özel sektörden karşılamaktadır. Yani devlet sistemin çalışmasını kontrol eden ve kolaylaştıran bir rol üstlenirken; özel sektör uygulamayı gerçekleştiren bir rolde karşımıza çıkmaktadır. Proje bazlı sistemlerde genel bir arazi kullanım planı veya hiyerarşik bir planlama sistemi yoktur. Planlama kuralları önceden belirli olmadığı için uygulama aşamasına yön verecek tüm adımlar uzlaşma sürecinde belirlenerek ilkesel kararlar alınmaktadır. Başlangıçta çizilen taslak plan ile son

aşamada ortaya çıkan proje farklı olabilmektedir. Bunu belirleyen de uzlaşma sürecidir.

Plan bazlı sistemlerde kuralcı, katı ve hiyerarşik bir planlama sistemi bulunmaktadır. Bu hiyerarşi sayesinde planlar arasında kontrol mekânizması sağlanmakta ve idarenin takdir yetkisi ortadan kalkmaktadır. Yani düzenleyici bir planlama sisteminden söz edilmektedir. Plan bazlı sistemlerde uygulama planının devamı niteliğindedir.

Aynı zamanda arazinin hazırlanması sürecinde konusunda uzman şirketler arazinin on-site⁵ (alan içi) ve off-site⁶ (alan dışı/yakın çevresi) servis alanlarının sağlarlar. Konut için çevre yolları, altyapısı peyzaj gibi servisleri tamamlanmış imar parseli üretirler. Ancak ülkemizde bu süreç ya hiç gerçekleşmemektedir ya da binalar yapıldıktan sonra gerçekleşmektedir.

Özetle bu iki sistem arasındaki farklar karşılaştığında Çizelge 2.4'deki gibi bir durum ortaya çıkmaktadır:

Çizelge 2.4 : Plan bazlı ve proje bazlı sistemlerin karşılaştırılması.

Plan bazlı sistemler	Proje bazlı sistemler
Kesinlik ve katılık var Düzenleyici plan sistemi Kesin bir plan var	Esneklik var Takdire dayalı plan sistemi Kesinleşmemiş bir plan var
Başlangıçtaki plan ve uygulama birbiriyle bütün	Başlangıçtaki plan ve uygulama farklı olabilir
Uzlaşma sürecinin başında tüm ilkeler alınmış	Uzlaşma sürecinde tüm ilkelere karar veriliyor
Kamu sektörü ana aktör konumunda	Özel sektör ana aktör konumunda

Ülkemizdeki duruma bakıldığında Türk imar mevzuatında tanımlanan fiziki plan kademelerinin ve plan hiyerarşisinin olduğu plan bazlı bir sistem bulunmaktadır. Bölgesel ölçekteki sektörel hedeflerden, sosyo-ekonomik gelişme eğilimleri gibi kararların alındığı bölge planından başlayarak uygulama imar planı ölçeğine inen yapı ve nüfus yoğunluklarının belirlendiği planlar katı bir sistem sunmaktadır. Ancak

⁵ On-site servis alanları; yollar, drenaj, elektrik, gaz ve servis yolları gibi altyapılardır.

⁶ Off-site servis alanları; üst kademe ana yollar, kanalizasyon gibi altyapılardır.

bu katılık plan notları veya özel proje alanı kararları gibi pratikteki müdahaleler ile kısmen esnetilebilmektedir. Bu durumda da planda bütünsellikten söz etmek çok da mümkün olmamaktadır.

➤ İnşaat

Bütün inşaat projelerinde tasarım, finans, uygulama gibi ortak süreçler bulunmaktadır. İnşaat aşaması; öncelikle drenaj, ulaşım ve altyapıdan oluşur ve bu altyapı geliştirici tarafından tamamlanır. Uygulamada genellikle ihale usulü esas alınır ve profesyonel müteahhit hizmeti sağlamayı hedeflemektedir. Geliştiriciler bu süreçte uzman şirketlerden destek alabilir veya kurulacak ortaklık modeli ile başlangıçtan itibaren birlikte çalışabilirler (Ülger ve Baş Eray, 2003).

➤ Mülk Transferi

Bu aşamada gayrimenkulün sahipliliğinin transferi sağlanır. Bu transfer satış ya da uzun süreli kiralama şeklinde gerçekleşmektedir.

2.5 Kentsel Dönüşümde Aktörler

Kentsel dönüşüm kendine özgü dinamikler içinde zamana bağlı olarak gelişen bir süreçtir ve bu süreçte fiziksel yapı değişimiyle birlikte, değişimin diğer katmanlarla olan ilişkisini de barındırır. Bu sebeple kentsel dönüşüm sürecinin aşamalarını, her aşamayı etkileyen yapısal özellikleri ve aktör etkileşimlerini ve ilişkileri de anlamak gereklidir (Ataöv ve Osmay, 2007). Bir anlamda kentsel dönüşüm faaliyetleri; kent mekânını şekillendirerek beraberinde getirdiği değişikliklerle yeni bir yaşam alanı yaratmaktadır yani geleceği şekillendirmektedir. Ancak bu yatırımın kısıtlı sayıda aktörle gerçekleşmesi, kentsel mekânda yarattığı/yaratacağı olumsuz sonuçlar kentlerin geleceğine duyulan endişeyi artırmaktadır. Bu sebeple karar verme süreçlerinde “çok aktörlü”, “çoğulcu” ve “katılımcı” yaklaşımların gerekliliği, üzerinde durulması gereken bir konu olarak öne çıkmaktadır.

Özellikle 1990’lı yılların başından itibaren Batı uygulamalarında başarılı sayılan kentsel dönüşüm projelerinde öne çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlar;

1. Stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilen bu projelerde, belirgin bir vizyon doğrultusunda kurgulanan stratejiler bulunmaktadır. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir.

2. Ortaklıklar ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş projeler olmalarıdır. Bu projelerde kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en temel sebep, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır.

Bu nedenle, Batı yazınında başarılı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projeleri aktörler arası uzlaşmaya dayalı yöntemlerle geliştirilmiştir. Bir başka deyişle, projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde uzlaşmacı ve katılımlı yöntemler uygulanmaktadır (Akkar, 2006).

Bu anlamda katılım; kentsel dönüşüm projelerinin başarısını ölçen en önemli kavramlardan biridir. Çok aktörlü bir kentsel dönüşüm projesinde aktörlerin karar alma sürecine katılımı, proje aşamalarında söz sahibi olması kentsel dönüşüm projesinin başarıya ulaşmasında oldukça önemlidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yer alan aktörlere ilişkin pek çok sınıflama yapılmıştır.

İlk olarak İngiltere’de, politik çıkarlar arasında bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkan katılım kavramı, daha sonra kentsel dönüşüm stratejilerinin daha etkin gerçekleştirilebilmesi için kamu ve özel sektör aktörleri arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımı ile projelerin uygulanabileceği sonucuna varılmıştır (Acar, 2015).

Esen (2011), kentsel dönüşüm projelerinde yer alan aktörleri üçlü bir sacayağı olarak sınıflamıştır. Bunlar hak sahibi vatandaşlar, kamu ve özel sektörden oluşan yapıdır. Her bir dönüşüm süreci eylemler dizisinden oluşur. Bu eylem dizileri planlı ve çok aktörlüdür.

Turok (2004); kentsel dönüşüm sürecine dahil olan aktörleri kamu sektörü (merkezi yönetim ve yerel yönetimler), özel sektör, yerel halk ve sivil toplum ile diğer ilgili gruplar olarak sınıflamıştır. Bu aktörler arasındaki güç dengesi, dönüşümün amacına göre değişmektedir.

Katılım sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm sisteminin sağlanması için oldukça önemlidir. Kamu-özel işbirliğinin gerçekleşmesi ve o bölgedeki yerel halk, sivil toplum örgütleri ve yerel inisiyatiflerin katılımıyla gerçekleşen karar oluşum süreçleri ile kentlerde var olan ekonomik, sosyal ve fiziksel sorunlara çözüm getirilebilir (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Gürler (2002) ise kentsel dönüşümdeki aktörleri kamusal, yarı kamusal ve özel sektör aktörleri olarak üçe ayırmıştır (Çizelge 2.5). Kamu sektörü aktörleri merkezi yönetim ve yerel yönetim; yarı kamusal aktörler, ulusal veya uluslararası kurumlar, meslek odaları, sendikalar, üniversiteler, vakıflar, yerel gruplar, sivil toplum

örgütleri; özel sektör aktörleri olarak da emlak şirketleri, ticari/endüstriyel sektörler, arazi geliştirme kurumları, mülk sahipleri ile özel yatırımcıları sınıflamıştır.

Çizelge 2.5 : Kentsel yeniden üretim süreci aktörlerinin tipleri. (Gürler, 2002)

Kamusal Aktörler	Yarı Kamusal Aktörler	Özel Sektör Aktörleri
• Merkezi yönetim • Yerel yönetim	• Ulusal veya uluslararası kurumlar • Meslek odaları, sendikalar • Üniversiteler • Vakıflar • Yerel gruplar • STK'lar	• Emlak şirketleri • Ticari/endüstri sektörleri • Arazi geliştirme kurumları • Mülk sahipleri • Özel yatırımcılar

Kentsel dönüşüm projelerinde yer alan aktörlere ilişkin tüm dünyada geçerliliği olan bir sınıflama yapmak mümkün değildir. Söz konusu olan projenin ortaya çıktığı ülke koşullarına ve ortaya çıkış sebebine bağlı olarak farklı aktörleri içerebilir. Bu sebeple her dönüşüm alanı için uygulanabilecek modelin ve aktörlerin aynı olması mümkün olmasa da uygulanacak yol haritası genel hatları itibarı ile aynıdır. Bu durumu gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeler olarak iki ayrı başlıkta değerlendirmek mümkündür. Gelişmiş ülkelerde yani birçok Avrupa ve Amerika şehirlerinde kanunlar ve mülkiyet hakları zaten uzun yıllardır kökleştiği için o projeden etkilenen yerel halk önemli bir aktördür. Ancak gelişmekte olan ülkelerde gecekondulu/yasadışı yapılaşma olgusu ile birlikte aktör olarak karşımıza çıkan ‘illegal hak sahipleri’ de bulunmaktadır.

Ayrıca gelişmekte olan ülkeler çoğu zaman merkez ülkelerdeki gelişmeleri takip eder. Bu dönüşüm süreçlerinin zaman ve mekân bağlamında farklılaşan bir bütünün parçaları olarak varsaymak mümkündür. Ancak merkez ülkelerdeki kentsel dönüşüm alanındaki liberal yapılanmanın yansımalarının gelişmekte olan ülkelere yansıması Türkiye’de birebir yaşandığı söylenemez. Örneğin; gelişmiş ülkelerde TOKİ ya da KİPTAŞ gibi kentsel dönüşümü düzenleyen kurumlar yer almamaktadır (Mukul ve Sarı, 2015).

➤ **Kamu Sektörünün Rolü:**

“Küreselleşme ve neoliberal politikaların uygulamada yerini alması değişen dünya düzeninin etkisiyle ulusal ve uluslar arası şirketler ve sivil toplum örgütleri, büyük yatırım şirketleri, yerel halk vb. kentlerin çehresini değiştirmeye başlamıştır.

Özellikle 1980’lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış sonrası kentsel dönüşüm projelerinde merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör sürece birlikte dâhil olmuşlardır. Kentsel mekânlarda yerel yönetimler ile merkezi yönetimin hizmet sunduğu kişiler aynı olmasına rağmen, görev ve sorumlulukları idari açıdan daha üstte bulunan merkezi yönetim tarafından belirlenmektedir. Bu üstünlük merkezi idareye, yerel yönetimlere müdahale etme hakkı vermektedir” (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan modelin başarıya ulaşması merkezi yönetimler tarafından yapılan yasal düzenlemelerin yanı sıra ilgili tüm aktörlerin izlenmesi ve yönlendirilmesi ile mümkündür. Merkezi yönetimlerce alınacak çeşitli önlemlerle tüm aktörlerin katılımı sağlanabilmektedir (Balamir, 2005);

- Dönüşüm projelerinde yatırım yapmak isteyen taraflara kolaylıklar ve yardımlar;
- Dönüşüm projeleri için kredi tahsisleri yapan bankalara ayrıcalıklar;
- Deprem tehlikesi gösteren alanlardaki dönüşüm projeleri üstlenen yapımcılara eğitim ve vergi muafıkları;
- Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırma gibi sosyal proje uygulamalarına, ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sağlama;
- Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklık kuruluşlarını yönlendirme becerilerini geliştirecek kapasite geliştirme eğitim ve deneyim kazandırma girişimleri;
- Deprem tehlikesi gösteren alanlardaki dönüşüm projeleri üstlenen yerel yönetimlere merkezden ayrıcalıklı teknik ve mali destekler;
- Dönüşüm projelerinin yönetimi konusunda deneyim kazanan özel şirketlerin akreditasyonu.

Yine neoliberal politakaların etkisi olarak ulusal ölçekte kent yönetiminden “yönetişim“ anlayışına geçilmiştir. Bunun kent yönetimine yansımaları olarak da “yönetim“ (administration) kavramının yerini “işletme“ (management) kavramının aldığı görülmektedir. Özellikle küreselleşme, özelleştirme ve yönetimin desantralizasyonu anlayışının bir parçası olarak kent yönetimi anlayışındaki söz konusu değişimlerle yerel yönetimler daha güçlü hale gelmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler (Özbek Sönmez, 2005).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin düzenleme ve denetleme rolü bulunmaktadır. Özellikle 2003 yılından sonra yapılan yasal düzenlemeler ile bütüncül planlama anlayışı terk edilerek kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yetkiler çeşitli kurumlar arasında dağıtılmıştır. Bu düzenlemelerden en çok etkilenen

aktör ise yetkileri artan yerel yönetimler olmuştur. Yerel yönetimler bu süreçte planlama çalışmaları ve aktörler arası rolleri tanımlayarak için riskleri azaltmakla sorumludur.

Ancak ülkemizde kentsel dönüşümün son dönemlerde geldiği noktada, merkezi ve yerel yönetimlerin gerçekleştirdiği yasal reformların yeni bir sermaye sınıfı yarattığı görülmektedir. Neoliberal politikaların uygulayıcısı olan merkezi ve yerel siyasi otorite özel sektörü teşvik ettiği söylemiyle mekândaki mülkiyet ve kullanım haklarını yeni bir sermaye grubuna kaydırmaktadır (Güzey, 2009). Bu düzenlemelerin sonucu özellikle kentlerdeki gecekondu alanlarına yansımaktadır. Gecekondu alanlarındaki kırılgan mülkiyet yapısı, yasal sorunlar bu el değiştirme sürecini kamu otoritesi tarafından meşru kılmaktadır.

➤ **Özel Sektörün Rolü:**

Özel sektörün dönüşüm sürecine katılması ekonomik hedeflere ulaşılması açısından önemlidir. Çünkü özel sektör dönüşüm sürecinin finansman yapısında ve uzmanlıklar açısından kritik bir ortaktır. Uzmanlık alanına göre uygulamaya katılan tüm özel sektör aktörlerinin ayrı deneyimleri bulunmaktadır. Bunlar emlak şirketleri, gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketleri, planlama ve mimarlık faaliyetlerinde bulunan şirketler, finansman sağlayan kuruluşlar, bankalar, sigorta şirketleri, altyapı şirketleri gibi ortaklardır.

İngiltere’de Adair ve diğ. (1999) tarafından kentsel dönüşümde özel sektörün davranışları ile ilgili yapılan araştırmalarda, özel sektörün yalnızca kar amacı ile projelerde aktör olarak yer aldığı sonucuna ulaşılmaktadır. Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmasının temel nedeninin projenin toplam getirisi olduğunu gösterirken, risk ve proje kalitesi de projeye katılma kararında büyük ölçüde etkili olmaktadır. Ekonomik temelli olmayan etkenler olarak ise daha az bürokratik süreç, kamuda şeffaflık politikası ve yine kamu tarafından altyapı yatırımlarının tamamlanmış olması ile dönüşüm alanında mülkiyet sorunlarının çözülmüş olması sayılmaktadır (Aşık, 2007).

Ülkemiz koşullarında gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarının her aşamasında olduğu gibi aktörlerin rollerinin belirlenmesinde de küreselleşme sürecinin ve neoliberal politikaların yansımaları bulunmaktadır. Bu anlamda özel sektör, kentsel mekânını şekillendirmede ve dönüşüm projelerinde de önemli bir aktör haline gelmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektörün rolünü iki türlü ele almak gereklidir:

- Büyük ölçekli inşaat şirketleri
- Küçük ölçekli inşaat şirketleri

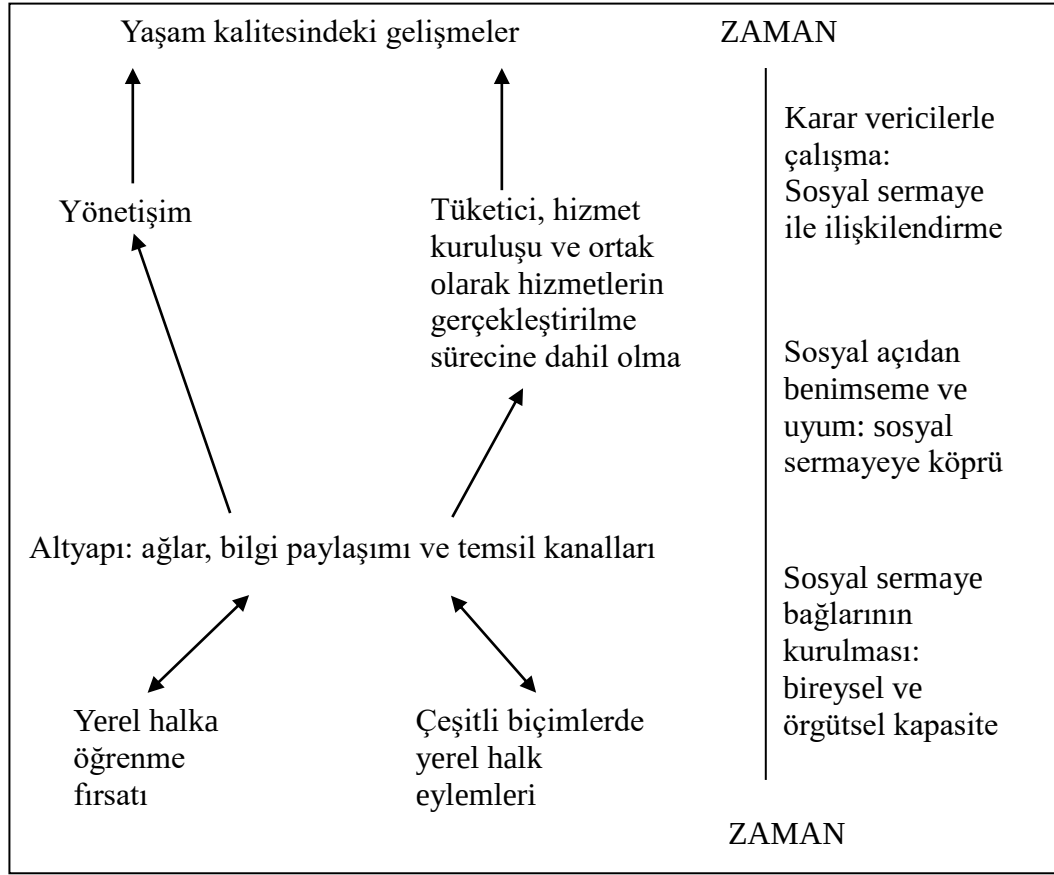
Büyük ölçekli inşaat şirketleri, yüksek rant getiren alanlarda ada bazlı konsept projeler ve kurumsal yatırımlarla dönüşüm uygulamalarına katılırken; küçük ölçekli inşaat şirketleri yap-sat tarzı parsel bazında yapılan bireysel yatırımlarla veya daha az karlı alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarında rol almaktadır. Ancak her ikisinde de öncelikli olan işin ticari boyutudur. Bu anlamda belirlenmiş bir çıkar ya da ticari kâr yoksa özel sektör kentsel dönüşüm projelerine dâhil olmak istemesi mümkün değildir.

➤ **Yerel Halkın Rolü:**

Kentsel dönüşüm uygulamalarının tek bir kişi kurum ya da kuruluş tarafından yürütülmesi oldukça zor bir süreçtir. Özellikle yerel halk katılımı projenin ilerleme sürecinde son derece belirleyici bir faktördür. Burada bölgede oturan ve projeden doğrudan etkilenecek olan sakinler, alanda yaşayan yasal hak sahipleri, kiracılar ve arazi sahipleri gibi şahıslardır.

Atkinson (2004)'un aktardığına göre 1990'lı yılların başından itibaren yerel ölçekteki kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel gruplara süreç içinde aktif bir rol verilmiştir. Nitekim başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarının arka planında güçlü bir yerel halk desteği olduğu gözlenmektedir. Ancak yerel halkın dahil edilmesi birtakım sorunları da beraberinde getirmektedir. Yerel halkın bir kısmı sürece tam katılım gösterirken bir kısmı etkin bir katılım sergileyememektedir. Bunun sebebi alanda yaşayan hak sahiplerinin eşit kaynak ve bilgiye sahip olmamalarıdır. Yerel gruplar etkin bir şekilde karar verme süreçlerine katılsalar bile çıkarları farklı olan çok sayıda kişinin ortak bir noktada uzlaşması zor olmaktadır. Bu noktada 'yerel grup temsilcileri' nin aktör olarak katılmasını daha uygun bir çözüm olarak görülmektedir.

Şekil 2.2, yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine dahil olması ve sonunda yaşam kalitesinin yükselmesi oldukça zaman alıcı bir süreçtir. Aşamalı olarak süreç içinde söz sahibi olan yerel halkın bilgi deneyim ve kaynakların paylaşımına yani sosyal sermaye biçimlerine olanak tanıyacak devamında yerel yönetimle ve diğer aktörler ile eşit bir düzlemde çalışacak sosyal altyapı sağlanmış olacaktır. Sosyal altyapının yani bilgi paylaşımı ve temsil kanallarının kurulması bir sonraki aşamada yaşadıkları alanın yönetişiminde ve alanı kullanan tüketiciler olarak söz sahibi olmalarını sağlayacaktır.



Şekil 2.2 : Yerel halkın katılım sürecine müdahil olması. (Atkinson, 2004)

Yoğun bir yerel halk katılımı gerçekleştiren kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyutunda göz ardı edilmediği sonuçlar izlenmektedir. Burada etkili olan yerel halkın projeyi sahiplenmesi ve uygulamada yönlendirici olan stratejiler hakkında hak sahibi olmasıdır. Bu sayede dönüşüm uygulamaları meşruiyet ve güvenilirlik kazanırken yerel halk ile bütünlük bir yapıya dönüşebilmektedir.

Kentsel dönüşümün gerçekleşme imkanını arttıran önemli faktörlerden biri arsa sahipliğinin çok bölünmemiş olmasıdır. Ancak Türkiye’de kentsel toprak mülkiyeti son derece parçalanmış durumdadır. Bu durum da çıkarları ve beklentileri birbirinden farklı çok sayıda grup anlamına gelmektedir. Dolayısıyla projenin gerçekleşmesi çok sayıda hak sahibinin uzlaşmasını gerektirmektedir (Dayıoğlu, 2006).

Ülkemiz özelinde yerel halk katılımı incelendiğinde; kiracı ya da mülk sahibi ayrımı yapılmadan alanda yaşayan nüfusun aktör olarak sürece dahil olması gerekirken; mülkiyet sahipliği sürece dahil olma noktasında oldukça baskın bir belirleyicidir.

Bu sebeple aktörlerin belirlediği bir gündem söz konusu olsa bile yerel grupların birbirine özdeş ve eşit olmayan çıkarları ve yasal açıdan eşit olmayan mülkiyet durumları bu gruplar içerisinde sıklıkla ‘kazananlar ve kaybedenler’ olarak tanımlanabilecek iki farklı grubun ortaya çıkmasıyla sonuçlanmaktadır.

Aynı zamanda yerel halk katılımı noktasında kentsel dönüşüm alanında başlatılacak uygulama öncesinde bu alandaki konutlarda yaşayan sakinlere yönelik koşulların ortaya konulması gereklidir (Kaya, 2009):

- Alanda yasadışı yapılar, yasal yapılar, yasal olmakla birlikte yasadışı-ilaveleri ya da iskân izinleri eksik olan yapılar, kiracılar bir arada olabilir. Dolayısıyla bu insanların mülkiyet durumunu tam olarak ortaya koymadan çözüm arayışına gitmek hatalı sonuçlara yol açabilir; ya da dönüşüm uygulamasını çözümsüzlüklere sebep olabilir.
- Yasadışı gelişmiş alanlar, toplumsal çelişki ve gerilimin yüksek olduğu alanlardır ve bu kısımlarda yaşayan halkın eğitim-kültür düzeyleri genellikle düşük olup, toplumsal örgütlenme konusunda da başarılı oldukları pek söylenemez. Alanda uygulanması hedeflenen proje, bu toplumsal grubu doğrudan etkileyeceği için bir tür toplumsal katılım ve örgütlenme modelinin doğru bir şekilde kurulması, kişilerin gelişmelerden haberdar kılınması gerekmektedir.

Bu sebeple alanda yaşayan tüm mülk sahiplerinin katılımının sağlandığı uygulamalarda proje alanındaki farklı mülkiyet desenleri ve çok hisseli yapı projenin gerçekleşmesi için uzlaşma sürecinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

2.6 Kentsel Dönüşümde Uzlaşma Süreçleri

Uzlaşma teorik olarak farklı gruplar arasındaki düşünce veya çıkar ayrılığını, karşılıklı ödünlerle kaldırarak uyuşmasını ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili en problemli meselelerden biri de uzlaşmadır ve kentsel dönüşüm süreçlerinde temel yapıtaşlarından biridir. Başta hak sahipleri olmak üzere kentsel dönüşüm projelerinde yer alan aktörleri ortak bir paydada buluşturmak bu sürecin hedefidir.

1980 yıllar ile birlikte hemen her alanda etkisini gösteren küreselleşme süreci ile özelleştirme ve özel sektörün piyasadaki güçleri göreceli olarak artmış, özel sektör gelişimini planlı bir temele oturtmak için “stratejik planlama” türü ortaya çıkmıştır. Sürece yönelik karar alınmaya başlanması kent planlama disiplini tarafından da örnek alınmıştır. Bu dönemin devamında hedeflere ulaşmada öncelik sürecin ve politikaların planlanmasına yönelik olmuştur. Post modern görüşün bir sonucu olarak

yeni örgütlenme biçimleri, rekabetçilik politikalarının belirlenmesini sağlayan stratejik planlamaya, uzlaşmacı ve aktörleri göz önüne alan bir anlayış getirerek uzlaşmacı ve aktör temelli planlama yaklaşım benimsenmiştir. Stratejik planlama, planın içeriği kadar sürecin işleyişini de dikkate alması bakımından önem arz eder. Tüm bu özellikleri ile stratejik planlama müzakereci, yatay etkileşimli, iletişimsel, çok boyutlu, çok sektörlü, paydaşlı ve katılımlı olması özelliği ile öne çıkmaktadır (Özkan, 2012). Aslında bu müzakereci yaklaşımın çıkış noktasında Habermas'ın çalışmaları bulunmaktadır. İletişimsel (communicative) ve katılımcı (participative) planlama yaklaşımları Habermasçı “iletişimsel eylem kuramı” üzerine temellenmiştir. Habermas merkeze katılımcı bir rasyonalite anlayışını koymaktadır. Ona göre yukarıdan aşağıya teknik bir yaklaşım değil de aşağıdan yukarıya doğru bir anlayış çerçevesinde aktörlerin birbirini anlaması ve uzlaşması ideal bir süreç yaratacaktır.

Habermas'ın yaklaşımında çatışma yerini müzakere ve uzlaşma sağlama arayışlarına bırakmıştır. Diğer bir anlatımla, siyaset büyük ölçüde dışarıda bırakılmaktadır. Söz konusu bakış açısında, toplumda farklı konumlanmış çıkarlar arasında bir çelişki tanımlanmasının da anlamı yoktur. İdealist bir anlayışla, toplumun tüm kesimleri arasında, devlet de dahil olmak üzere, iyi niyet temelli bir müzakere ve uzlaşmanın sağlanabileceği varsayılmaktadır. Söz konusu iyi niyet, müzakereci anlayışın planlama sürecinin en etkili aktörü olan rant arayışındaki kapitalist aktörlerle, diğer kesimler arasındaki ilişkiye yönelik analizinde de mevcuttur (Şengül, 2007).

Habermas'tan sonra bu yaklaşımın planlama alanı içine dahil edilmesi “İletişimsel Planlama” (Communicative Planning) yaklaşımını savunanlar tarafından gerçekleştirilmiştir (Forester, 1989, 1998; Healey, 1993). İletişimsel planlamanın literatürde yaygın olarak kullanıldığı yıllar 1980 ve 1990'lı yıllara karşılık gelmektedir. Bunun nedeni 1980'li yılların başındaki birey merkezli tutumdan 1990'lardaki toplum merkezli yönelimin etkisi olmuştur. Aynı zamanda aktörler arası etkileşimlerin öneminin artması da bu söylemi güçlendirmiştir.

İletişimsel planlama; temelde işbirlikçi-katılımlı süreçleri içinde barındıran, farklı aktörlerin katılımın sağlandığı uygulamalarda paydaşlar arasındaki karşılıklı güvenin süreç içinde kurulduğu bir ortamda, kendi çıkarlarını ve kimliklerini serbestçe ifade ederken diğer grupları onların niyetlerini, gereksinimlerini ve çıkarlarını da anlamaya çalışmaktadır. Bu tür bir ortamda bir yandan belirsizliklerin giderilmesi hedeflenirken diğer yandan tüm aktörlerin birbirinin penceresinden olayları yorumlaması amaçlanır. Forester bu açıdan plancıların rolüne dikkat çekmektedir. Plancılar bir moderatör rolü ile topluma kendi algıladığı ve bu çerçevede formüle

ettiği planı dayatmak yerine, diğer gruplar gibi dinleyen, farklı talepleri anlamaya çalışan, farklılıkların bir arada tartışarak müzakere etmesine olanak sağlayan bir konumdadır (Forester, 1989; aktaran Şengül, 2007). Bu özellikleri ile iletişimsel planlama, ülkemizde planlama eylemlerinin daha demokratik ve katılımlı bir düzleme oturtulmasına katkı sağlayacak bir potansiyele sahiptir.

Uzlaşma, iletişimsel planlamada aktörler arası rasyonel bir iletişim sağlama aracı olarak görülmektedir. Bu nedenle, katılımcı ve açık tartışmalar, sadece paydaşların değil, aynı zamanda ilgili kişileri de içinde barındırdığı çok önemli hale gelir. Görüşün ana çerçevesi, bozulmaları ortadan kaldırarak, açık ve güvene dayalı bir iletişim ortamı geliştirmek, gerçek siyasi söylem ve diyalogu mümkün kılmaktır (Forester, 1998). İletişimsel planlamada, sadece birkaç paydaşın çıkarından ziyade toplumun geniş bir kesiminin fayda sağlamasına dikkat edilmektedir. Dolayısıyla, bu modelde sosyal odaklı planlama süreçleri önem kazanmaktadır.

Son dönem çalışmalarında Healey (2003) iletişimsel planlama kuramından yola çıkarak; katılımcıların karşılıklı çıkarlarını ifade eden bir eylem anlaşmasına varma sürecini tanımlamak için "işbirlikçi planlama" (collaborative planning) terimini kullanmıştır ve işbirlikçi planlamayı interaktif bir süreç olarak tanımlamıştır. Bu yaklaşım temelde katılımı sağlayarak, etkileşimli ve sosyal olarak yapılandırılmış bir fikir birliği oluşturmayı amaçlamaktadır.

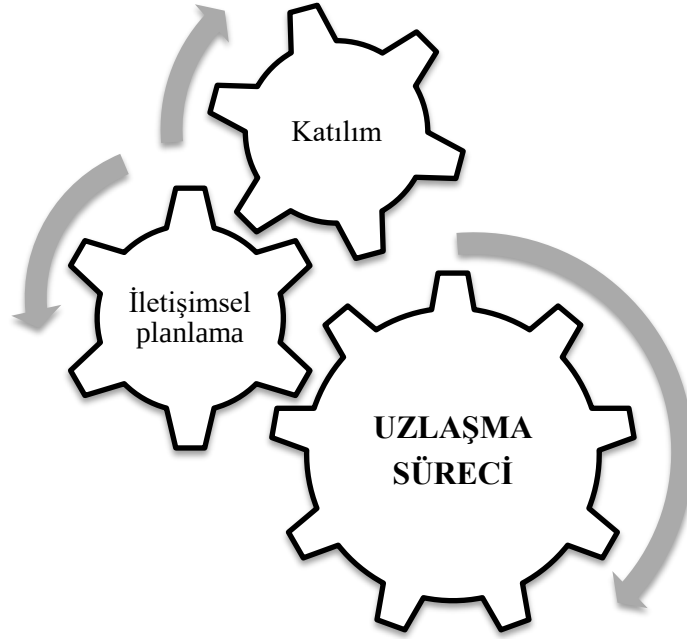
İletişimsel planlamanın fiili olarak planlama sürecine katılımında iki yaklaşım bulunmaktadır. Bunlardan biri konsensus sağlama diğeri aktörler arası çatışmaları çözmektir. Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal stratejik planlar olduğu düşünülürse karar alma süreçlerindeki esneklik, aktörleri içine alan tartışmalar ve tartışmalar sonrası ulaşılan fikir birliği ile kentsel dönüşüm projelerinin kamu yararını gözetmesi belirleyici olabilir.

Mevcut planlama yaklaşımlarında diyalog yoluyla çatışmalarla başa çıkmak oldukça dikkat gerektirmektedir. Ancak, tartışma ve müzakere de, kentsel dönüşüm projelerini planlamada kaçınılmaz özelliklerdendir. Uzlaşma, hem bireysel hem de ortak menfaatleri karşılamak ve çatışmaları ele almak için güçlü bir temel oluşturmakta olduğundan, uzlaşma sürecinin iç yüzünü anlamak mevcut planlama uygulamalarına katkı sağlamaktadır (Baarveld and Dewulf, 2015).

Kentsel dönüşüm süreçlerinde, aktörler nerede faaliyete geçecekleri ve kendi çıkarlarını tatmin edecek gelecekteki eylemleri hakkında kararlar almak zorundadırlar (Forester, 2006; akt Baarveld and Dewulf, 2015). Ancak projeler birçok birbiriyle ilişkili sorunlar içerebildiğinden birden fazla birbirine bağlı aktörleri de içerir ve dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde karar verme oldukça zor bir

aşama haline gelir. Farklı aktör gruplarının katılımıyla deneyim ve beklentilerini paylaşımları ve beraber ortak görüş oluşturmaları iletişimsel bir rasyonaliteye dayanan uzlaşmanın sonunda elde edilmektedir.

Bütün bu kuramsal çerçeveyi kentsel dönüşüm uygulamalarında gerçekleşen uzlaşma sürecine aktarıldığında iki temel kavram üzerinden uzlaşmanın sağlandığı sonucuna ulaşılmaktadır. Bunlar iletişim ve katılımdır. Bu nedenle, iletişimsel planlama yaklaşımı, temelde iletişimsel rasyonalite üzerinde planlama yapmada katılımcı bir yaklaşımdır. Ayrıca planlama sorunları çoğu zaman hatları belirsiz ve planlama süreçlerinin çeşitli aşamaları boyunca belirsizlikler ve karışıklıklar ile doludur. Böyle bir ortamda, aktörler arasındaki çatışmalar olasıdır. Bu çatışmalarla başa çıkmak için bir yol bulmak ve kamu çıkarları ile özel çıkarları yerine getirmek, mekânsal plan ve projeler gerçekleştirmek ve planlama sürecini ileri götürmek için çok önemlidir. Bu durumda da kentsel dönüşüm projelerindeki uzlaşma süreci önem kazanmaktadır ve uzlaşmanın gerçekleşebilmesi içinde aktörler arası katılım ve iletişimsel planlama ilkeleri gereklidir (Şekil 2.3).



Şekil 2.3 : Uzlaşma sürecinde katılım ve iletişimsel planlamanın rolü.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde ‘uzlaşma yöneticisi’ rolüyle gündeme gelen Göksu’ya göre uzlaşmanın her kesimle yapılması gerekmektedir. Kamu, belediye, mülk sahibi ve yaşayanlar arasında; mimarlar, plancılar, mühendisler arasında; sivil toplum örgütleriyle de birlikte yürüyen bir süreç olması gerekmektedir ve kentsel arsayı yeniden kullanma becerisi uzlaşma sürecinin başarısına bağlıdır. Yine Göksu’nun geliştirdiği yöntemle göre ‘Bilgi’, ‘Bilinç’, ‘Buluşma’, ‘Beklenti’, ‘Belirsizlik’ ve

‘Benimseme’ yani 6B bileşenleri uzlaşma sürecinde katılım seviyesinin artırılması ve geniş kapsamlı bir uzlaşma kültürü oluşması için önem kazanmaktadır⁷.

“Uzlaşmanın sağlanması için;

- Yeni yaşam alanlarının nasıl yaratılacağı? (senaryo, tasarım)
- Projelerin kimlerle gerçekleştirileceği? (işbirliği, katılım, ortaklık)
- Projeyi kimin finanse edeceği? (kamu, piyasa, maliyet odaklı)
- Yaratılan değer nasıl paylaşılacağı? (eşitlik, toplum yararı)

temel sorularına yanıt verilmelidir” (Göksu, 2006).

“Bu bakımdan, Türkiye’de kentsel dönüşüm girişimlerinin kentsel sorunlara çözüm olabilecek sağlıklı bir yörüngeye oturtulabilmesi için kentlerimizin kendine özgü koşullarını ve dinamiklerini göz önüne alan yaklaşımların geliştirilmesine gereksinim vardır. Bu yaklaşımlar kentsel dinamiklerin boyutları ile tanımlanan sorunlara temellenen ve süreç içinde evrimleşen sınıflamalarla tanımlanabilir” (Görgülü vd. 2006).

2.7 Bölüm Sonucu

Son yıllarda dünya ekonomik ve siyasal düzeninde yaşanan büyük gelişmeler kentlerin, ülke ve dünya sistemi bütününde yerlerini oldukça değiştirmiştir. Ekonomik değişimlerin etkisiyle de kentleşme artmaktadır. Sanayileşme sürecini takip eden kentleşme sürecinde, sanayiye dayalı üretim biçiminin ardından bilgiye dayalı üretim biçimine geçilmesiyle küresel bütünleşme yaşanmakta ve kentler de bu anlayışa göre yeniden yapılanmaktadır. Tüm bu yenilikler kaçınılmaz olarak, kentlerdeki değişim ve dönüşümü başlatmış bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı özünde bir değişimi ifade etmektedir ve kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmayı önlemek/gidermek amacıyla yapılan müdahalelerin tümünü kapsamaktadır.

Küreselleşmenin bir sonucu olarak ekonomik, sosyal ve kültürel değişim ve dönüşümler kent planlamayı, dolayısıyla planlamadaki esneklik kavramını da değiştirmektedir. Küreselleşmenin etkisiyle, kentlerdeki fiziksel durumun değişmesi, hızlı kentleşmeyle beraber oluşan çöküntü bölgelerinin yenilenmesi ve bu tip alanlarda yaşam koşullarının yükseltilmesi, ekonomik ilerlemenin refahı arttırarak sosyal gelişme sağlanması, kentsel gelişimi kontrol altına alma ve son olarak değişen

⁷ “A. Faruk Göksu ile Uzlaşma Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Üzerine” söyleşisinden faydalanılmıştır. (URL-1)

kentsel politikalar, kentsel dönüşüm sürecini etkileyen faktörler olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle ekonomik ve sosyal yapıdaki değişimler, karar verme erkinin gücü ve parasal kaynaklarının azalması ile kent planlama sistemini piyasa ve sosyal dinamizme adapte etme ihtiyacı ile planlamada onay ve izin verme süreçlerinin hızlandırılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak bu süreç içinde arazi birleştirme aşaması, kentsel dönüşüm serüveni içinde en uzun ve zaman alan aşama olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple bu sürecin işlerliği alanda gerçekleşen uzlaşma sürecinin aktifliğine bağlıdır.

Özellikle 1980’lerden sonra yaygın bir söylem haline gelen ‘katılımcı planlama’ anlayışı çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında aktörler açısından genel eğilim; tek başına kamu ya da özel sektör bazlı proje geliştirmek yerine ortaklıklardan oluşan çok aktörlü yapının uygulamaların başarısına katkı sağladığı yönünde genel bir kanı bulunmaktadır. Bu noktada paydaşlar arası uzlaşının projenin ilerleme sürecindeki önemine işaret etmektedir.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde gerçekleşen uzlaşma süreci önemli bir katılım aracı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu süreç; merkezi yönetim, yerel yönetim, çeşitli uzmanlar, özel ve gönüllü sektör temsilcileri ile yerel halkı özellikle de yerel halk içindeki farklı özelliklerdeki aktörleri uzlaştırmaya yöneliktir. Ancak ülkemizde genellikle projelerin zayıf kaldığı nokta; yerel halkın katılımı noktasıdır. Daha önemlisi alanda yaşayanlar mülkiyet yapısı ile birlikte değerlendirildiğinde her hak sahibinin eşit oranda katılımının mümkün olmadığı, yukarıdan aşağıya dönüşüm uygulamaları görülmektedir. Bu nedenle iletişimsel planlama farklılıkları uzlaştırmak ve esneklik sağlamak konusunda kullanılabilecek bir model niteliği taşımaktadır. Bu türden bir yapının kurulması, farklılıkları belli bir bütünün parçası haline getiren bir anlayışın da önünü açacaktır.

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE SONUÇLARI

3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Türkiye’ de kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışını kentleşme süreçleriyle ve dönemleriyle ele almak konuyu daha detaylı kavramak açısından önemlidir. Kentleşme, sosyo-ekonomik süreçlerin mekâna yansıdığı bir gelişme göstermiştir. Ancak Tekeli (2013), bu gelişimi sosyo-mekânsal bir süreç olarak tanımlamıştır. Bu sosyo-mekânsal sürecin bir ürünü olarak ortaya çıkan gecekondulu alanları, ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında özellikle öne çıkan tartışma alanı olmuştur.

Cumhuriyetin ilan edildiği 1923 yılından günümüze kadar geçen süreçte yeni kent merkezlerinin kurulması modern cumhuriyetin bir sembolü olarak görülmüştür. 1950’li yıllarda başlayan kırdan kentlere olan göçün doğal bir sonucu olarak kentlerdeki nüfus artışı buna bağlı olarak açığa çıkan konut talebinin kentlerdeki tezahürü olarak ‘gecekondulu’ yerleşimleri oluşmaya başlamıştır.

Ülkemizde 1990’ların sonuna kadar mevcut konut stokunun kalitesi sorgulanan bir kavram değildi. 1996 yılında İstanbul’da Habitat II kapsamında gerçekleşen İnsan Yerleşmeleri üzerine Birleşmiş Milletler Konferansı için hazırlanan raporda ilk kez konut sorununun algısında önemli bir değişiklik olduğu aktarıldı ve formel ve informal konut stokunun büyük bir yenilenme ihtiyacı olduğu vurgulandı. Ayrıca afetlere karşı konut yapısının da sağlamlaştırılması gereken bir konu olduğu belirtilmiştir (Günay vd 2015).

Türkiye’de konut yenileme politikaları ve pratiği 1960’lı yılların gecekondulu mahallelerini temizleme faaliyetinden 2000’li yılların geniş kapsamlı planlama anlayışına doğru yön değiştirmiştir. Artan yenileme talebine cevap olarak, yenileme stratejileri ve planlama politikaları hem mekânsal hem de konut politikalarını karşılayacak şekilde değiştirilmiştir. Bu noktadaki ekonomik yaklaşım ise yeniden yatırım yapmaktansa mevcudu yenilemeye veya dönüştürmeye odaklanmıştır (Günay vd 2015).

Türkiye’de kentsel dönüşüm konusundaki gelişmelere baktığımızda cumhuriyetin ilan edildiği 1923 ten günümüze kadar geçen süreçte metropoliten kentlerde kentsel dönüşümün beş ayrı döneme göre farklılaştığı görülmektedir.

- 1923 - 1945 dönemi: Planlamanın kurumsallaştığı,
- 1945 - 1960 dönemi: Tarımsal üretimdeki dönüşümler ile kırdan kente göçün başladığı,
- 1960 - 1980 dönemi: Ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yoğun olarak yaşandığı,
- 1980 - 2000 dönemi: Liberal ekonomi ve küreselleşme kavramlarının kent mekânlarına yansıdığı,
- 2000 sonrası dönem: İlk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı ve yasalarla sınırlarının belirlendiği dönem olmuştur.

Çizelge 3.1’de, bu süreçte kentsel dönüşüm anlamında değişen politik eğilimler, her dönemin ana tartışma konusu, yaygın konut sunum biçimi ve konut yenileme yaklaşımı ve bu konudaki yasal mevzuat sınıflandırılmıştır.

Çizelge 3.1 : Konut yenileme değişimini etkileyen politika eğilimleri.⁸

Politik Eğilimler	1923-1945	1945-1960	1960-1980	1980-2000	2000 sonrası
Politik içerik	Yeni kurulan ulus-devletin modernite projesinin temeli; Kentleşme	Milli yatırımlara bağlı kapalı ekonomi, sanayileşme, Kentleşmenin planlanması, Köyden kente göçün ilk dalgası	Planlı kentleşme 1961 Anayasası, Sanayileşme, Kentleşme, Göç	Küreselleşme, liberal hareketler, 1982 Anayasası, Köyden kente göçün ikinci dalgası	Neoliberal kentleşme
Konut sunum biçimi ve çeşidi	Osmanlı'dan miras kalan konut dokusu, Kamuda ve hükümete ait fabrikalarda çalışanlar için yeni konutlar, İstanbul ve Ankara'da planlama çabaları	Gecekondu yerleşimlerinin ilk işaretleri	Yap-sat, Konut kooperatifleri, Gecekondu, Çok ailelik konutlar	Yasadışı yapılaşma & gecekondu, toplu konut, kooperatifler ve inşaat şirketlerinin büyümesi	Uydu kentler, Kapalı siteler
Yaygın konut yenileme yaklaşımı	Bireysel girişimler *Bir modernite projesi olarak konut yapma	Bireysel girişimler, Yeni ulaşım arterleri açmak amacıyla yoksul kesimlerin temizlenmesi *Ekonomik bir araç olarak konut yapma	Gecekondu alanlarını iyileştirme, temizleme	Konut alanlarında iyileştirme ve rehabilitasyon, 'Buldozer' yenileme	Büyük ölçekli mülkiyet bazlı yenileme projeleri
Konut yenilemenin yönetimi	Merkezi planlama (Belediye kanunu, Yapı ve Yollar Kanunu, Tapu kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Bayındırlık Bakanlığı)	Merkezi planlama (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, İller Bankası, Arazi geliştirme ve planlama üzerine yasalar)	Merkezi Planlama, (Devlet Planlama Teşkilatı, Beş yıllık kalkınma planları) Özel sektörün yükselişi	Merkezi Planlama (Toplu Konut Kanunu, Toplu konut geliştirme şirketleri, yerel yönetim reformları, özel sektör)	Yerel yönetim kurumları, Toplu konut geliştirme kurumları, Kamu-özel ortaklıkları,
Ana endişe	Yeni cumhuriyetin sembolü olarak yeni kent merkezlerinin planlanması ve inşası	Yasal ve idari yapı, düşük gelir grupları için konut eksikliği, kontrol edilemez dönüşüm ve gelişim	Kentsel yoksulluk ve eşitsizlik	Tarihi yapıları ve çevreyi koruma, Sosyal sınıflar, Kentsel yoksulluk ve eşitsizlik	Sosyal dışlanma, zorla yerinden edilme, tarihi yapıların korunması ve çevresel sürdürülebilirlik

⁸ Günay, Z., Koramaz, K., & Özüekren, Ş. (2015). From Squatter Upgrading to Large-Scale Renewal Programmes: Housing Renewal in Turkey. R. Turkington, & C. Watson içinde, *Renewing Europe's Housing* (s. 215-243). Bristol: Policy Press

3.1.1 1923 - 1945 dönemi

Cumhuriyeti ilanından İkinci Dünya Savaşı'nın sonuna kadar olan 1923-1945 yılları arasında geçen süreci Tekeli (1998), kentsel gelişmeyi düzenlemek için yeni bir yasal ve kurumsal çerçeve oluşturma yani kentsel gelişme için modernist bir meşruiyet çerçevesi kurulma süreci olarak betimlemektedir (Özden, 2008).

Modernist meşruiyet çerçevesi ile temelde iki özellik vurgulanmıştır: İlki halka açıklanacak kent planlarının çizilmesi; ikincisi ise kentteki arazi sahiplerinin inşa edeceği yapıların bu planlara uygun olarak yapılmasını sağlamaktır (Tekeli, 2013).

Cumhuriyetin ilanıyla birlikte başkent olan Ankara'nın planlanması yeni bir kentsel gelişim ve yerel yönetim deneyimi geliştirmek anlamına gelmekteydi. Nitekim bu deneyim 1930'lu yıllarda ard arda çıkan Belediye Kanunu, Yapı ve Yollar Kanunu, Tapu Kanunu, Kamulaştırma Kanunu gibi yasal düzenlemelere yansımıştır. Bu düzenlemeler aslında 2.Dünya Savaşı sonrası dönemde birçok Avrupa ülkesinde görülen kentsel yeniden geliştirme ve yeniden üretim faaliyetlerinin ilk hamleleri olmuştur.

3.1.2 1945 - 1960 dönemi

İkinci dünya savaşı sonrasında Türkiye'de 1950'ler ile başlayan dönemde sanayi sektörünün önem kazanması buna karşılık tarım sektörünün gerilemeye başlaması ile birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Bu süreç beraberinde Ankara, İzmir, İstanbul gibi büyük kentlere kontrolsüz bir şekilde büyük bir nüfus yığılmasını getirmiştir. Çünkü tarımda makineleşme ile birlikte insan emeğine duyulan ihtiyacın azalması özellikle kırsal kesimlerde yaşayan nüfusun sanayi sektörünün büyümeye başladığı büyük kentlere göç etmesine sebep olmuştur. Göçler sonucunda ortaya çıkan ekonomik, sosyo-kültürel sorunların yanında barınma ihtiyacını karşılamak öncelikli çözülmesi gereken sorun olarak karşımıza çıkmıştır. Ancak o dönemde göçle gelen nüfusun barınma ve kentsel altyapı ihtiyacını karşılamak için gerekli yatırımların yapılamaması, formel yollarla konut açığının giderilememesi, göçle gelen bu nüfusun sorunu kendilerinin çözmesiyle sonuçlanmıştır. Göç olgusunun fizik mekâna yansımaları olarak barınma amacıyla ortaya çıkan bu yaşam kalitesi düşük ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur (Özden, 2006).

1950-1980 yılları arası dönemde, büyük kentlerin hızla büyümesi ve gecekondulaşmasında ekonomik gelişmeler ve göçün doğrudan neden olduğu

söylenbilir. Bu dönemde görülen en önemli dönüşüm; kent çeperindeki boş arazilerin özellikle göçler ile beraber gecekondu mahallelerine dönüşmesi daha sonra bu mahallelerin sağlıklaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya gecekonduardan tamamen temizlenerek farklı gelir gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007). Özellikle 1950’lerde çok partili hayata geçilmesi ile hayatımıza giren sosyal ve siyasal anlamdaki ayrışmalar ile merkezi yönetim ve yerel yönetim arasındaki vizyonel eylemlerin farklılaşması ve ekonomide liberalleşme politikalarının uygulanmaya başlanması ile yeni imar hareketleri gündeme gelmiş, sermaye birikimi oluşabilmesinin bir yolu olarak kentlerde yeni inşa faaliyetlerine girişilmiştir. Bu girişimin sonucunda da kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır⁹.

1950’li yıllar aynı zamanda yerleşik nüfusun çeşitli sebeplerle kent merkezindeki konutlarını terk ederek çeperlere yerleştiği yıllar olmuştur¹⁰. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı cazibesini kaybetmiş geleneksel mahalleler ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve zaman içerisinde ekonomik canlılıklarını yitirmeleri ile kent merkezlerindeki çöküntü alanları haline gelmiştir.

3.1.3 1960 - 1980 dönemi

1960’larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmiştir. 1960’larda gecekonduunun biçim değiştirmeye başlaması, yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lerde kentleri tehdit eder hale gelmiştir.

30.07.1966 resmi gazete tarihli “**775 sayılı Gecekondu Kanunu**”¹¹ çıkarılmıştır. Kanun öncelikle gecekondu kavramını tanımlamıştır. Buna göre gecekonduarın; mevzuat ve genel hükümlere aykırı olması, başkalarına ait arazi ya da arsaya yapılmış olması ve izinsiz yapılar olması özellikleri tanımlanmıştır. Bu ilkelere de anlaşılabacağı şekilde bu sorunların çözümlenmesi halinde gecekondu sorununun da çözüleceği düşünülmüştür. Ancak kendi arsası üzerinde de olsa sağlık ve fen

⁹ Bkz. Aydın ve Turan, 2012; Özden, 2008.

¹⁰ Özden (2008), “süzülme süreci” olarak ele aldığı bu duruma neden olan etmenleri; konut satış ya da kira bedellerinin düşmesi, konutlarını değiştiren ailelerin gelir durumundaki değişim, konut kalitesi, niteliği, teknolojik ve toplumsal eskimenin etkilerinin duyumsanması sonucu çekici olmaktan çıkması olarak sıralamaktadır.

¹¹ Bu döneme kadar çıkarılan yasaların yetersiz olması nedeniyle kapsamlı bir yasa olarak çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondu kavramını ilk tarif eden kanun olma özelliğini taşımaktadır. Bu kanun ile gecekonduar af kapsamına girmiş, gecekonduarın bulunduğu alanlara kamu hizmetinin götürülmesi öngörülmüştür.

koşullarına göre gecekondularla hiçbir farkı bulunmayan ve kaçak yapılan yapılardan söz edilmemiştir (Çakır, 2011).

Gecekondu Kanunu ile birlikte bir yandan mevcut gecekondulara yönelik çözümleyici önlemler alınırken bir yandan yeni gecekondu yapımı kısıtlanmıştır. Aynı zamanda sosyal adalet açısından da yasa önemli maddelere sahiptir. Gecekondu sahipleri ve kiracıların mağdur edilmemesine yönelik, yasanın gereklerine uygun olarak konut temin edilene kadar içinde yaşadıkları gecekonduların yıktırılamayacağı ifade edilmiştir (Türkün vd 2014a)

Gecekondu sorununa yönelik bu affedici söylem, devamında çıkarılan imar aflarıyla 70’li yıllar boyunca devam ederek sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansız ve yasadışı yapılaşma olgusu ile kent merkezlerinde gecekondu mahalleleri oluşmaya başlamıştır (Özden, 2006). Yine aynı yıllarda üretim faaliyetlerinin kent merkezinden çeperlere doğru yer değiştirmesi ile sanayi tesisleri çevresinde yeni alt merkezler oluşmuş ve sanayinin boşalttığı kent merkezlerinde çöküntü alanları oluşmaya başlamıştır.

İzlenen modernleşme politikaları kapsamında, büyük kentlerde planlı gelişmiş alanların hemen bitişiğinde yer alan gecekondu alanları, hazırlanan “ilave imar planları” ile düzenli kent parçalarına dönüştürülmüşlerdir. Bu dönemde gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve dönüşümü, gecekondu sahipleri ile hükümetler arasında sürekli bir pazarlık konusu olmuştur. Ancak yine de kapsamlı bir model üretme konusunda kısıtlı kalmışlardır (Sönmez, 2006).

3.1.4 1980 - 2000 arası dönem

Dördüncü dönem büyük kentlerin dışı açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği 1980-2000 arasına denk gelmektedir. Bu dönem metropoliten kentler için iki önemli gelişmeyi beraberinde getirmiştir. İlki kentlerdeki yapılaşmanın artması ki bu yapılaşma yasal ve yasadışı olarak iki ayrı koldan ilerlemiştir. İkincisi artan yapılaşmanın kent çeperlerine doğru yayıldığı bir süreci doğurmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

1980’li yıllar yeni dünya düzeni bağlamında uluslararası gelişmeler ve bunun küresel etkileriyle birlikte Türkiye’de de önemli değişimlere sahne olmuştur. Kentsel alanlara yönelik uygulamalarda rol alan aktörler çeşitlenirken, kamu-özel ortaklığındaki uygulamalar önem kazanmıştır.

1984 tarihli ve “**2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun**” ve yine ardından 1986 yılında çıkarılan 3290

sayılı Kanun'un, gecekondü affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir. Kanunun öngördüğü ıslah imar planları ile gecekondü alanlarında bir anlamda kentsel dönüşüm projelerinin üretimi sağlanmıştır. Ayrıca gecekondularda kat sayısının artmasını, gecekonduların alınıp satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır (Uzun, 2006). Sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980' lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır.

2981 sayılı yasaya göre, imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların sahipleri 6 ay içinde belediye ve valiliğe başvurmasının ardından, gerekli koşulları sağlayanlar yasallaşacak ve önce gecekondulara önce tapu tahsis belgeleri sonra tapuları verilecektir. Aynı zamanda kanunun 4. maddesine göre gecekondular için üçlü bir sınıflama getirilmiştir:

- Muhafaza edilecekler,
- Islah edilerek muhafaza edilecekler veya
- Kanunun hükümlerinden yararlanamayacaklar.

Kanundaki yükümlülükleri yerine getirmeleri durumunda ilk iki kategoriye giren binalara ruhsatları verilecektir. Bu noktada ilk kez birey ve devlet arasında aracı bir kurum kurulmuştur. "Yeminli Özel Teknik Bürolar" vatandaşların gecekondü affının kanuni yükümlülüklerini yerine getirmesine destek olacak ve sonucunda işlemlerini eksiksiz tamamlayanlar 'tapu tahsis belgesi' almaya hak kazanacaklardır. Tapu tahsis belgesinin tamamen yasal statü kazanması ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra gerçekleşecektir. Plan onaylandıktan sonra bu belgeler tapuya dönüşecektir. Tapu tahsis belgesini aslında yasallık ile yasadışılık arasında bir ara evrak olarak düşünmek mümkündür. O dönemde gecekondü sahiplerinin bir kısmı maddi kısıtlardan dolayı gerekli işlemleri halledemediği için, bir kısmı teknik büroların işlemlerini düzgün işlem yapmadığı için, bir kısmı da belediyelerin ıslah imar planlarını yapmaması sebebiyle hak sahibi olamamışlardır (Uzunçarşılıoğlu Baysal, 2010).

Ayrıca 02.03.1984 kabul tarihli "**2985 sayılı Toplu Konut Kanunu**" nda sağlıksız kentsel dönüşüm açısından önemli bir adım olarak ele alınabilir. Düzenleme ile artan nüfusun konut talebine yönelik toplu konut üretimi önem teşkil etmektedir. Aynı zamanda kanunla belirlenen toplu konut fonundan yerel yönetimlerin faydalanmasına imkan sağlayarak, belediyeler tarafından teşvik edici olması sağlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007).

1990 yılında kanuna eklenen bir madde ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. TOKİ'nin yetki ve görevleri incelendiğinde; kentsel gelişimin sağlanmasında birçok yetkisinin olduğu görülmektedir. Kurum 1987 yılından bu yana kendi arsaları üzerinde konut üretimi yapmakta ve bu konutları kredilendirerek satmaktadır. Özellikle son yıllarda TOKİ büyük bir yükselişe geçmiş ve sadece boş alanlarda değil; gecekondularında da farklı gelir gruplarına hitap eden konutlar üretmeye başlamış ve Türkiye konut ihtiyacının %5-10'unu karşılar duruma gelmiştir. Ayrıca idare yerel yönetimlerle iş birliği içinde çalışarak birçok projeye imza atmaktadır.

09.05.1985 tarihli resmi gazetede yayımlanan “**3194 sayılı İmar Kanunu**” esasen kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda değil genel imar faaliyetlerini düzenleme aracı olarak kullanılmaktadır. Ancak kanunun, arazi ve arsa düzenlemesine imkan sağlayan 18.maddesi kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarında yetersiz kaldığı görülmektedir (Genç, 2008).

Özellikle 1985 yılı sonrasında yerel yönetimlerce ürettikleri spekülâtif imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri sonucu asal ya da yasadışı konut üretimiyle kentsel mekânda yer bulmuştur. Ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur (Özden, 2006).

Bu sonuçlarla birlikte kamusal kaynakların verimsiz kullanıldığı, kentlerdeki koruma kullanma dengelerinin bozulduğu, toplumsal eşitsizliklerin arttığı konut alanları türemiş ve gerçek anlamda sorun odağı haline gelen mekânlar olmuştur. Özellikle teknik altyapısı ve kentsel donatı alanları yetersiz, ekonomik ve sosyal anlamda çöküntü alanı haline gelmiş, suç oranı yüksek kentsel alanlar 2000 sonrası kentsel dönüşüm gündeminin odağı olacaktır. Gecekondular dönüşüm projelerinden biri olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, 2000 yılı öncesi dönüşüm uygulamalarının hem ilki hem de en kapsamlısı olma yönüyle ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları arasında önemli bir yere sahiptir.

3.1.5 2000 sonrası dönem

2000 sonrası dönem kentsel dönüşüm konusunda en belirgin adımların atıldığı, yasal ve yönetsel düzenlemelerle kentsel dönüşümün sınırlarının arttığı dönem olmuştur. Kentsel dönüşüm, şehirleri yenilemede ilk kez bir strateji olarak tanımlanmış ve kamu-özel ortaklıkları kurulan projelerle uygulamaya konulmuştur. Gecekondular alanlarının dönüşümünün yanında çok katlı konut alanlarında da yenileme faaliyetleri başlamış ve soylulaştırmanın ilk nüveleri görülmüştür. Aynı zamanda TOKİ'nin yetkilerinin artması ile kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektör ve kamunun

yanında yer alan önemli bir aktör olmuş, büyük ölçekli dönüşüm projelerinin önü açılmıştır (Görün ve Kara, 2010).

2000 sonrası dönemde kentsel dönüşümün politik bir strateji olarak tanımlanmasında 1999 Marmara Depremi ile olmuştur. Afetlere karşı önlem almanın yanında rant dayalı projeler de kentsel dönüşüm adı altında gündeme gelmiştir. Buna paralel olarak katılımcı planlama, aktör etkileşimleri, yerel gruplar, sivil toplum örgütleri bu dönemde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının odağı haline gelmiştir.

2000 sonrası dönemde kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden ilki diyebileceğimiz kanun, 2004 yılında çıkartılan **“5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”** dur. Kanunda belirtildiği üzere amacı; “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” olarak ifade edilmiştir. Protokol Yolu olarak tarif edilen şehrin ana giriş noktalarından biri ve şehrin ilk imaj noktalarından biri olan kuzey girişinin çehresini değiştirmek amacıyla çıkarılan 5104 sayılı yasa, kentsel dönüşüm konusunda spesifik bir alana yönelik çıkarılan ilk kanun olması yönüyle de önem taşımaktadır. Kanunla kentsel dönüşüm alanındaki planlama ve imar kanunundan doğan yetkileri büyükşehir belediyesine vermiştir

Yine 2004 yılında çıkartılan **“5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu”** nda ise Büyükşehir Belediyelerinin yetkileri artmıştır. Dolaylı yoldan kentsel dönüşüm uygulamalarında da güçlü bir aktör haline gelmiştir

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı **69. maddesi** ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı **73. Maddesi**, kanunun kentsel dönüşüm ve yenileme konularındaki iki temel maddesidir. Belediye kanununun 69. Maddesine göre; “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 işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” ifadesi yer almaktadır. Söz konusu maddeye göre belediyeler arsa ve konut üretme konusunda alım, satım, kiralama, kamulaştırma gibi finansal araçları kullanma yetkisine kavuşmuştur.

Kentsel dönüşümle alakalı bir diğer düzenleme ise Belediye Kanununun “**Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı**” başlıklı **73. Maddesi’nde değişiklik yapılmasına ilişkin 24.06.2010 tarihli resmi gazetede yayınlanan 5998 sayılı kanundur**. Bu madde ile belediyeler, belediye meclisi kararıyla;

- Konut alanları, sanayi alanları ve ticaret alanları,
- Teknoloji parkları,
- Kamu hizmeti alanları,
- Rekreasyon ve sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Eskiye kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- Deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisine sahip olmuştur.

Aynı zamanda büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etme konusunda büyükşehir belediyeleri yetkilendirilmiştir. Ancak büyükşehir belediye meclisi tarafından uygun görülmesi halinde, ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamasına imkân tanınacaktır. Kanuna bu noktada yöneltilen eleştirilerin başında ilçe belediyelerinin yetkilerini kısıtlayarak, büyükşehir idaresine geniş yetkiler tanınması gelmektedir.

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise “**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun¹²**” dur. Bu kanunun amacı “...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.”

5366 sayılı kanunun 2.maddesine göre il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile kentsel dönüşüm alanları belirlenebilecektir. Bunun yanında kentsel dönüşüm alanlarındaki uygulama sürecinde en kritik nokta olan uzlaşma süreci, kanunla tanımlanmıştır. Kanunun 4.maddesine göre “*yenileme alanlarında bulunan yapıların*

¹² 1 Mart 2005’te “ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu” adı altında TBMM’ye sunulan taslak, 16 Haziran 2005’te “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” adıyla yürürlüğe girmiştir.

boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir” ifadesi yer almaktadır.

644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ayrı bir bakanlık olarak tanımlanmıştır. 17.08.2011 Tarih ve 28028 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair **648 Sayılı KHK** ile Bakanlığın organizasyon yapısı ve görevleri değiştirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yapılan bu değişikliklerle çevre ve planlama açısından görev, yetki ve sorumlulukları belirlenmiştir. Planlama açısından mülkiyeti kamuya ait arazilerde her tür ve ölçekte plan yapma yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir. 648 Sayılı KHK’ye bir bütün olarak bakıldığında, Kararnamenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın aslen yerel yönetimlere ait olan plan yapma, yaptırma, onaylama yetkilerinin yanı sıra proje onayı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilmesi gibi görev ve yetkilere, parsel ölçeğinde ve ayrıcalıklı biçimde, dilediğinde el koyma yetkisini tanımladığı görülmektedir (Aykul, 2011).

Son olarak **2012 yılında çıkan “6306 sayılı Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”** ile kentsel dönüşüm kavramı en kapsamlı haliyle tanımlanmıştır. Bu kanunun amacı; kanunda da açıkça ifade edildiği üzere “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.”

Yasanın çıkarılma süreci incelendiğinde; Türkiye’de yaşanan depremler dolayısıyla gündeme gelen bu kanunun çıkarılma amacının, ülkenin belli bölgelerinde meydana gelebilecek bir deprem riskine karşı, gerekli önlemlerin alınması, can kaybına neden olabilecek dayanıksız yapıların tespit edilerek, bunların yıkılarak yeniden yapılmasının sağlanması olduğu anlaşıyor. Ülkemizde 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ve 2011 yılında yaşanan Van Depreminden sonra, Türkiye’ de özellikle depremin değil, binaların yol açtığı can kayıplarını önlemek için, çürük binaların dönüştürülmesi bakımından, acil ihtiyaç olan bu konuda yasal düzenleme yapılmış olması önemli bir boşluğu doldurmuştur. Ancak yasanın geneli incelendiğinde belli konularda genel düzenlemeler yapması, birçok konuda belirsizlikler ve boşlukların olması sebebiyle, yasanın uygulanmasında sorun yaratan konular olmaktadır (Aydınlı ve Kaya, 2013).

6306 sayılı kanunla birlikte ilk kez **riskli yapı alanı** ve **rezerv yapı alanı** tanımları yapılmıştır. Buna göre;

- **Rezerv yapı alanı;** kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları;
- **Riskli yapı alanı;** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı kapsamaktadır.

Kanunun resmîyet kazandığı 2012 yılından bugüne birçok kentsel alan, riskli alan ve rezerv yapı alanı ilan edilmiş ancak kanunun uygulama yönetmeliğinden kaynaklanan; kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan sorunlar ve süreci uzatan maddeleri nedeniyle Kentsel Dönüşüm Uygulama Yönetmeliği 27.10.2016 tarihli ve 29870 sayılı Resmi Gazete ilanına göre “**6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**” ile bazı maddeleri değiştirilmiştir. Buna göre yönetmeliğin 5.maddesinde yer alan;

(2) Bakanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler,

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

- Bu maddeler ile alt yapı hizmetleri yetersiz, imar mevzuatına aykırı, alt yapı ve üst yapıda hasar meydana gelmiş bölgelerde bu kriterlerden biri veya birkaçının %65'i oranında bir bozulma meydana gelmiş ise artık bu bölgelerin 'riskli alan' olarak ilan edilebilmesine imkân tanınmıştır. Bu şekilde özellikle gecekondan alanlarında kolaylıkla riskli alan ilan edilmesinin önü açılmıştır.
- Riskli alan ilanlarında en az 15.000 m² olması gerektiğine ilişkin hüküm değiştirilmiş olup, bu zorunluluk kaldırılmıştır. Buna göre alan sınırlaması olmadan, riskli alan ilanına ilişkin gerekli diğer şartları sağlaması durumunda riskli alan ilan edilebilmesi mümkün olmuştur.

Yönetmeliğin **“Riskli Yapıların Yıkıtılması”** başlıklı 8.maddesine göre;

- 60 günden az olmamak kaydıyla riskli yapıların tahliyesi ve yıkıtılması yapı maliklerinden istenecektir. Kiracı olanlara ise maliklerce bildirim yapılmadığında bildirim yapma sorumluluğu idareye verilmiştir. Bunun yanında riskli yapıların ilgili sürelerde maliklerince yıkıtılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması idarece ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilecektir. Yapılan değişiklik ile idarenin talebi üzerine ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetleri durdurması zorunlu kılınmıştır. Bu şekilde mevcut tahliye süreleri sonunda yıkıtılmayan binalar ile ilgili artık maliklerin anlaşmalarının beklenmesi inisiyatifi tamamen kaldırılmıştır.
- Riskli yapıların maliklerince yıkıtılmaması halinde bakanlık tarafından sağlanacak tahliye ve yıktırma işlemleri bakımından, kolluk kuvvetlerinin desteğinin alınacağı açıkça belirtilmiştir. Ayrıca, yıktırmanın masraflarından maliklerin hisseleri oranında sorumlu olduğu bu maliklerden tahsilatın genel hükümler uyarınca sağlanacağı eklenmiştir.

Yönetmeliğin, “**Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar**” başlıklı 15.maddesine göre;

- Riskli alan veya riskli yapılarda artık yapı yıkılmadan 2/3 ile karar alınabilecek. Yine 2/3 kararı ile yapı yıkılmadan önce imar adası bazında uygulama yapılmasına, tevhid, terk, ifraz, taksim, ihdas ve tapuya tescil işlemlerini yürütebilecektir.
- 2/3 ile alınan karara iştirak etmeyen 1/3 arsa payının açık arttırma sureti ile satılması için artık binanın yıkılmış olması şartı kaldırılmıştır. Böylece 2/3 ile karar alınması ve toplantı sonrasında karara katılmayanlara 15 günlük uyarı ihtarnamesinin gönderilmiş olması yeterli hale getirilmiştir. Kentsel dönüşümde yaşanan en büyük problemlerden bir tanesi böylece çözüme kavuşmuştur. Maliklerin tahliye sıkıntısı ve müteahhitlerin kira ödeme zorunlulukları nedeniyle yıkımı geciktirme isteklerine bir çözüm bulunmuş olup yıkım yapılmadan açık arttırma satışı yapılabilecektir.

6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinde kritik öneme sahip belli başlı maddeler bu şekildedir. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun, doğal afet risklerinin azaltılması çerçevesinde bütüncül mevzuat eksikliğinin giderilmesine yönelik atılan önemli bir adımdır (Genç, 2014). Ancak bu durum, kanunun eleştirilmesine engel olmamıştır. Kanunun geneli itibarıyla uygulamada belli başlı sorunlara yol açacağı düşünülmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013). Bu doğrultuda afet riski açısından sorunlu alanların dönüştürülmesi uygulamalarının olumlu yönlerini gölgede bırakacak bazı eleştiriler gündeme gelmektedir (Çolak, 2013).

3.2 Uzlaşma Sürecinin Uygulanma Biçimi

Ülkemizde kentsel dönüşüm konusunda üzerinde uzlaşmış net bir politika bulunmamaktadır. Buna paralel olarak; uygulanmış çeşitli kentsel dönüşüm deneyimlerinin geniş kapsamlı, çok boyutlu ve büyük ölçekli olduğunu söylemek de pek mümkün değildir (Özden, 2008). Aynı zamanda karar alma süreçlerindeki çok aktörlü yapının proje geliştirme sürecindeki önemi yeterince kavranmamıştır.

Bu sebeple bu bölümde ülkemizde gerçekleşen ikisi başkent Ankara’dan, üçü ülkenin en yoğun ve sosyo-kültürel açıdan en önemli kenti İstanbul’dan beş farklı dönüşüm projesi incelenerek uzlaşma sürecinin proje içine nasıl entegre edildiği ve bu sürecin olumlu olumsuz sonuçları bakımından değerlendirilmiştir. Proje alanlarının seçiminde dikkat edilen en önemli nokta, projelerin yasal dayanakları ve Türkiye’de gerçekleşen dönüşüm projeleri arasında uzlaşma süreçlerinin yansımalarını okumaya

imkân sağlamalarıdır. Bu anlamda seçilen alanlar, yasal/yönetmelik süreçleri ve aktör davranışlarıyla birlikte ele alınmıştır.

Buradan yola çıkarak tezin detaylı araştırma alanı olan Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde gerçekleşen dönüşüm sürecinin önceki kentsel dönüşüm deneyimlerinden farklılıkları ve benzerlikleri ele alınacaktır.

3.2.1 Dikmen Vadisi konut ve çevre geliştirme projesi

Dikmen Vadisi'nin dönüşüm uygulamalarına konu olana kadar geçen süreci incelendiğinde; Dikmen Vadisi'nin Ankara'daki planlama çalışmalarının başlangıcı olarak görülen Jansen Planı'nda "imar dışı alan" olarak gösterilmesi alanın gelişimi açısından kritik bir eştir. 1957'de onaylanan Dikmen, Ayrancı ve Çankaya'yı imarlı alan içine alan R. Uybadin - N. Yücel Planı'nda Dikmen Vadisi yapılaşmaya elverişli olmadığı gerekçesiyle yeşil alan olarak belirlenmiştir. 1957'den sonraki planlarda Seymenler Parkı, Botanik Parkı gibi bazı vadiler denetim altına alınarak tanımlı bir fonksiyon yüklenirken Dikmen Vadisi tanımsız bir alan olarak kalmıştır (Demirci, 2004). Ankara'nın kentleşme tarihinde de oldukça geniş bir yer kaplayan gecekondu olgusu Dikmen Vadisi'nde de karşımıza çıkmış ve alanın gecekondular tarafından işgal edilmesine engel olunamamıştır.

1960'lı yıllar ile birlikte ilk gecekondular vadide yer almaya başlamış ve 1980'li yıllar ile birlikte Dikmen Vadisi tamamen gecekondu alanı haline gelmiş bir yerleşim olmuştur (Şekil 3.1 ve Şekil 3.2).



Şekil 3.1 : 1989 yılı Dikmen Vadisi gecekondu evleri.¹³ (Güngör, 2012)

¹³ Ankara Dikmen Vadisi Sunumu (URL -2)



Şekil 3.2 : 1990'lı yılların başında Dikmen Vadisi.¹⁴ (Güngör, 2012)

1982 yılında onanan 1/50.000 ölçekli Ankara Nazım İmar Planı'nda, Dikmen Vadisi diğer vadiler ile birlikte hava koridoru ve yeşil alan sürekliliğini sağlamak amacıyla yeşil bir koridor olarak önerilmiştir. 1986 yılında da bu kararın alt ölçekteki planlarda yansıması olarak 1/5000 ölçekli Dikmen Deresi Yeşil Alan Projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylamıştır (Demirci, 2004; Özdemir Sönmez, 2006).

Proje ile alanın gecekondulardan temizlenmesi hedeflense de Af Yasaları ile gecekondular hak sahibi konumuna gelmiş ve bu sebeple de kamulaştırıldığı takdirde ödenmesi gereken maliyeti artırmıştır. Bu süreçte de yine hızla artan ve vadinin güneyine doğru ilerleyen gecekondulara karşı 1989 yılında yapılan yerel seçimlerden sonra vadilerin durumu tekrar gündeme gelmiş ve alanda yaşayanları da kapsayan özel bir proje kapsamında ele alınmasının gerekliliği anlaşılmıştır. Bu amaçla Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Çankaya Belediyesi tarafından kurulan Metropol İmar A.Ş. vadinin dönüşümü için Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 1989 yılında onaylanarak uygulamaya konulmuştur (Demirci, 2004; Özdemir Sönmez, 2006).

Projeye ilanından sonra aynı yıl alan içine giren 5 mahallede (Ayrancı, İlkadım, Güzeltepe, Metin Akkuş, İlker) durum tespit anketleri yapılmıştır. Ankete göre toplamda 9809 kişinin yaşadığı, 1916 civarında ruhsatsız konutun olduğu ve ruhsatsız konutların Ekim 1985'den önce müstakil tapulu veya hisseli olarak kendi

¹⁴ Ankara Dikmen Vadisi Sunumu (URL -2)

mülkiyetlerinde veya kamu arazilerinde yasadışı inşa edildiği belirtilmiştir (Ulutaş, 2005).

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'ne başlarken ilk kabul, vadinin üzerinde yaşayanlardan bağımsız değerlendirilemeyeceği bu sebeple de tümüyle yeşil alan olarak ayrılmasının mümkün olmadığıdır. Proje ile Ankara'da 5 km uzunluğunda bir rekreasyon alanıyla birlikte, kültür ve eğlence koridoru yaratmayı ve vadi içinde bulunan gecekondü sakinleriyle uzlaşmacı bir yaklaşım çerçevesinde konut alanları üretmeyi ve aynı zamanda projenin kendi kaynaklarını yaratacak üst düzey konut alanları ile ticari birimlerden oluşan çevresine de hizmet edebilecek bir çekim merkezi yaratmak amaçlamıştır.

Proje beş etap olarak planlanmıştır ve toplamda tescil harici alanlarla birlikte yaklaşık 229 ha'lık alanda bulunan 2281 gecekondü projeye konu olmuştur (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 : Dikmen Vadisi Proje Etapları. (Demirci, 2004)

Etaplar	Alan (m²)	Gecekondü Sayısı
1. Etap	185.819	408
2. Etap	350.718	810
3. Etap	172.069	233
4. Etap	144.935	122
5. Etap	304.183 1.132.276 m ² tescil dışı arazi	712

Yaklaşık 19 hektarlık alan üzerinde uygulanan 1.etapta 408 adet konut yapılarak 330 hak sahibine kura usulü ile konutları teslim edilmiştir (Şekil 3.3).



Şekil 3.3 : 1.Etap haksahibi konutları. (URL-3)

Aynı zamanda şekil 3.4’de görülen ‘Kültür Köprüsü’ projesi ile piyasa için üretilen lüks konut ve ofis kulelerinin gelirleri ile toplam 300.000.000 US dolarlık yatırımın kaynağını sağlamayı amaçlamıştır ve bunu başarmıştır (Göksu, 2002).



Şekil 3.4 : 1.Etap Kültür Köprüsü ve konut kuleleri. (URL-4)

Vadide yaşayan kiracılar ve gecekondü sahipleri projeden ekonomik olarak etkilenen aktörlerin başında gelmektedir. Gecekondü kiracıları projede ‘hak sahibi’ olarak

muhatap alınmazken, ‘hak sahibi’ olarak nitelendirilen gecekondü sahipleri de mevcut gecekondusu ve arsasına biçilen değer ile yeni yapılan konutun fiyatı arasındaki farkı ödemek koşulu ile borçlanarak konut sahibi olmuşlardır. Aynı zamanda projenin tamamlandıktan sonra yeni konutlarına taşınan gecekondü sahiplerinin çoğu, apartman dairesinde yaşamının getirdiği masrafların ödeme güçleri ile orantısız olduğunu belirtmişlerdir (Sönmez, 2006).

Alandaki fiziksel değişiklikler beraberinde birtakım sosyal sonuçları beraberinde getirmiştir. Piyasa konutu olarak üretilen lüks konutlar tamamen farklı profilde bir alıcı grubuna hitap etmektedir. Vadide oluşturulan bu yeni kentsel mekân, sosyo-ekonomik açıdan iki farklı gruba ait bir yaşam alanı haline gelmiştir. Vadinin eski sakinleri ve yeni gelenler arasında yaşanan bu uyumsuzluk sonunda alanda yaşayan gecekondü sahiplerinin kimisi vadiyi terk etmek zorunda kalmış kimisi de alanda yaşamaya devam etmiştir.

Gelinen son noktada vadiye yaşamaya devam eden gecekondü sahiplerinin oranının, 2003 yılında %38’e kadar düştüğü tespit edilmiştir (Türker, 2003; aktaran Sönmez, 2006). Dündar’ın (2006) bu dönemdeki Ankara uygulamalarını konu alan bir çalışmasında ise bütün uygulamaların %50 - %90 oranında büyük bir nüfus değişimiyle sonuçlandığını ve yeni gelen nüfusun farklı bir sınıfa ait olduğunu belirtmiştir (Arslan, 2014).

Dikmen Vadisi’ndeki kentsel dönüşüm uygulamaları süreç ve sonuçları bakımından değerlendirildiğinde ilk etaplarda katılımcı planlama ilkelerinin sağlandığı, kamusal değeri gözetilen uygulamalar olduğu söylenebilir. Ancak 1994 yerel seçimleri sonrası değişen kent yönetimi ile birlikte projede pek çok değişiklik yapılmış ve kamusal faydadan ziyade kentsel rantın öne çıktığı uygulamalar birbirini izlemiştir (Sönmez, 2006).

Dikmen Vadisi Dönüşüm projesi ilk etapta uygulanan uzlaşmacı ve katılımcı planlama ilkeleri ile özel sektör, yerel yönetim ve yerel halkı bir araya getirmiş, aynı zamanda başarılı bir finansman modeliyle de kaynak sağlamayı başarmıştır. Alanın yasadışı konutlardan temizlenerek ekonomik, fiziksel ve çevresel özelliklerini iyileştirmesi yönünden başarılı olduğu söylenebilir. Ancak zamanla diğer etaplarda yerel yönetimin tutumunun açıkça değişerek, kentsel rant etme kaygısının kamusal fayda sağlama idealinin önüne geçmesi yerel yönetime karşı güvensizliği arttırmış ve uzlaşma sürecini daha karmaşık ve katı hale getirmiştir. Nitekim Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı Melih Gökçek’in 2015 yılına ait bir demecinde söylediği şu sözlerden de artık Dikmen Vadisi’nin tamamen ranta dayalı bir proje olduğu görülmektedir.

“...Dikmen vadisi 4. ve 5. Etap bir yılan hikâyesine dönmüştü. Biliyorsunuz bir ihale yaptık ve bu ihale neticesinde şu anda arazilerin büyük bir ekseriyetini sattık. Üç parsel kaldı, inşallah o üç parselde de satışlarımız önümüzdeki günlerde devam edecek ve artık özel sektör Dikmen Vadisi’ni gerçekleştirmiş olacak...” (URL-5)

3.2.2 Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projesi

Portakal Çiçeği Vadisi’nin kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olana kadar geçen planlama süreci incelendiğinde, Dikmen Vadisi örneğine benzer bir süreçle karşılaşılmaktadır. Jansen döneminde alanın vadi olma özelliği göz önünde bulundurularak yeşil alan ayrılmış, 1957 tarihli Yücel ve Uybadin planında ise düşük yoğunluklu bir konut alanı olarak önerilmiştir (Uslu ve Yetim, 2006).

1957 yılında vadinin yaklaşık %20’lik bir kısmı yeşil alan iken, nüfus artışı ve kentleşme baskısı ile 1977 yılında vadideki gecekonduların sayısı artmaya başlamıştır¹⁵ (Aykut, 2007) . 1980’li yıllara kadar, yapılaşma hakkının sadece çeperlerde kullanılmasına izin verilmiş ve vadinin tamamen yerleşime açılması engellenmiştir (Göksu, 2002). Ardından 1984 yılında çıkan çıkarılan “Büyük Kentlerin Yönetimi¹⁶” hakkındaki kanunla kurulan ilçe belediyelerinin planlama stratejileri ile imar affı yasası ile kazanılan hakların çatışması sonucu kontrolsüz kentleşmenin sınırları genişlemiştir¹⁷ (Aykut, 2007).

1985 yılında ise söz konusu imar hakları kaldırılmış ve yeşil alan kullanımlı bir plan ile kamulaştırma kararı alınmıştır. Ancak kaynak yetersizlikleri ve yasal sürecin uzaması sebebiyle kamulaştırmanın mümkün olmadığı anlaşılmış ve yeni bir model üretilmesinin gerekliliği ortaya çıkmıştır. Üretilen model, uzlaşmayı merkeze alarak daha esnek ve dinamik bir yapısı olan ve projede yaratılacak rantın “değer paylaşımı” yöntemiyle dağılımı esas alınmıştır (Göksu, 2002). Bu anlamda Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, ülkemizde hasılat paylaşımı yöntemiyle yapılan ilk örnek olması bakımından da son derece önemlidir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Kuruluşu olan ve projeye katılan arsa sahipleri ile konuyu projelendirecek ve yürütecek özel sektör ortaklığında, Haziran 1991 tarihinde, PORTAŞ “Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret

¹⁵ Murat Aykut tarafından kaleme alınan ‘Portakal Va(a)di’ isimli makaleden faydalanılmıştır(URL-6).

¹⁶ 3030 sayılı ‘Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun’ 09.07.1984 tarihinde Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

¹⁷ Murat Aykut tarafından kaleme alınan ‘Portakal Va(a)di’ isimli makaleden faydalanılmıştır(URL-6).

Anonim Şirketi” 26.03.1991 tarih ve 159 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı’na istinaden kurulmuştur (Uslu ve Yetim, 2006). Kurulan şirketin hisse dağılımı, arsa sahiplerinden belediyenin %49’luk payı, şahısların % 21’lik payı ve özel sektörün %30’luk payı olarak gerçekleştirilmiştir. Ancak şirketin yönetim ve denetim kurullarında şahıslar yer almayıp, sadece belediye yetkilileri ile özel sektör temsilcileri yer almıştır. Alanda yaşayanların böyle bir örgütlenme içinde bir hissedar olarak yer alması proje kararlarına, finansmanına, yönetim ve organizasyon modelinin kurgusuna yansımış ve uzlaşmacı bir süreç izlenmesini sağlamıştır. Bu sayede bireysel olarak tüm şahıslar temsil hakkını elde etmiştir. Aynı zamanda projeyi yürüten özel sektör ve kamunun aynı cephede ortak olarak bulunması sürecin daha dinamik yürütülmesine katkı sağlamıştır.

Projenin doğrudan etkilenen grupları arasında en önemli pay, imar hakları bulunan arsa sahiplerine aittir. İkinci olarak da vadideki gecekondularda yaşayan vatandaşlardır. Proje başında alanda bulunan 68 gecekondunun yaklaşık %50’si kamuya ait parseller üzerinde illegal konumundayken diğer yarısı şahıs arazisi üzerinde bulunmaktaydı (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 : Alanda bulunan gecekonduların mülkiyete göre dağılımı.(Göksu, 2002)

Arsa Sahibi	Gecekondulu Sayısı	Tapu Tahsis Belgesi
Şahıs	24	
Hazine	13	7
Belediye	14	
İş bankası	11	
Belediye (yol)	6	
Toplam	68	7

Proje ile;

- Kente kentsel yaşam standardını yükseltecek konut alanı ve %70 oranında rekreasyon alanı sunulması,
- Projeye kamudan kaynak aktarmadan, kendi kaynağını yaratması,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında yeni oluşacak değerden pay alması amaçlanmıştır (Göksu, 2002).

Proje alanı içinde kentsel toprağın ve imar haklarının toplulaştırılması, klasik imar planı ve kamulaştırma yöntemi dışında, uzlaşma yoluyla bir model çerçevesinde

yenilikçi bir yöntem ile yapılmıştır (Göksu, 2002). Projeye başlamadan önce vadinin yaklaşık %52'sinin mülkiyeti belediye, %48'i şahıs mülkiyetindedir ve uzlaşma süreci ile toplam alanın, yaklaşık %80 lik kısmı anlaşma yolu ile projeye dahil edilmiştir. Projede, arsa sahiplerine arazi elde etme amacıyla takas, inşaat anlaşması ve satın alma gibi seçenekler sunulmuştur. Uzlaşma süreci sonucunda, 9 hissedarın arsaları Ankara'nın diğer bölgelerindeki belediye arsaları ile takas edilmiş ve 5 hissedarın arsaları ise satın alınmıştır. Geri kalan 28 hissedar ise vadide gerçekleştirilecek projeden değer almayı tercih etmiştir. Projede hiçbir şekilde uzlaşmaya katılmayan ve yaklaşık toplam alanın %20'sini oluşturan grup için, proje başında tercih edilmeyen kamulaştırma yöntemine başvurulmuştur (Erzene, 2013). Kamulaştırma kararına karşı tepki olarak da ilgili şahıslar tarafından üç ayrı bedel artırım davası açılmıştır. İki yıl süren kamulaştırma süreci sonucunda, çok farklı kentsel arsa fiyatları ortaya çıkmıştır. Açılan davalar sonucunda birbirinden farklı birçok arsa bedeli ortaya çıktığı gerekçesiyle, yüksek bedelli bazı arsaların kamulaştırma işleminden vazgeçilmiştir (Göksu, 2002).

Davalar devam ederken yürütülen planlama çalışmalarında; imar hakları parsel bazında değil proje bütününe dağıtılmış yani imar hakları toplulaştırılmış şekilde kullanılmıştır. Bu sebeple de vadide yer alacak fonksiyonların nitelikleri, konumları ve yoğunluklarına ilişkin imar kararları önceden belirli değildir. Kamulaştırma davalarının da sonuçlanmasıyla birlikte çeşitli meslek odalarının da etkisiyle proje de çeşitli revizyonlar yapılmıştır.

Bu kararlar doğrultusunda planlama alanı 1. Etap ve 2. Etap olarak ikiye ayrılmış ve uygulamaya mülkiyet açısından sorunu bulunmayan 1.etaptan başlanmasına karar verilmiştir. Vadinin üst kısımlarındaki 30.000 m² lik birinci etap planlama alanı 1997 yılı itibariyle tamamlanmıştır. Aynı zamanda alanda landmark niteliğinde simgesel bir yapı yapılması kararına paralel olarak kültür ve ticaret merkezi işlevi ile Ansera inşa edilmiştir (Şekil 3.5 ve Şekil 3.6). Planlama alanının 2.kısımında oluşturulmasına karar verilen 50.000 m² 'lik peyzaj planı ise henüz tamamlanamamıştır.



Şekil 3.5 : Ansera Alışveriş ve Ticaret Merkezi.¹⁸ (URL-7)



Şekil 3.6 : Ansera Alışveriş ve Ticaret Merkezi iç görünümü. (URL-8)

Portakal Çiçeği Vadisi amaçları, yöntemi ve uygulama araçları yönünden ülkemizde gerçekleşen dönüşüm projeleri arasında önemli bir yere sahiptir. Ancak projenin başında ilkesel olarak alınan kararların bir kısmının uygulamaya konulamaması sebebiyle alan olumsuz etkilenmiştir. 2. Etap çalışmalarının tamamlanmamış olması ile %70 oranında rekreasyon alanı sağlama ilkesi gerçekleştirilememiş ve alanın aktif bir yeşil alan olarak kullanımı mümkün olmamıştır ve konut alanları projede daha öncelikli tutulmuştur (Şekil 3.7). Sonuçta yüksek katlı konutlardan oluşan ve kısmen yeşil alanlarla desteklenen bir kentsel alan ortaya çıkmıştır. Bu haliyle proje için

¹⁸ Ansera Ticaret Merkezi Projesinin inşaatı 06.03.1997 tarihinde başlamış ve 30.12.1998 tarihinde tamamlanmıştır. Proje toplam 10.600 m² inşaat alanına sahiptir ve bu alanda 150 ticaret birimi yapılmıştır.

Ankara'nın kentsel yaşam standartlarını yükselten bir etki ettiğini söylemek çok fazla mümkün olmamaktadır.



Şekil 3.7 : Portakal Çiçeği vadisi projesi konutları. (URL-9)

3.2.3 Neslişah ve Hatice Sultan (Sulukule) Mahalleleri kentsel dönüşüm projesi

Alanın yenileme alanı ilan edilmeden önce tarihsel süreç¹⁹ içindeki rolüne bakıldığında; yazılı kaynaklar yeterli olmasa da roman araştırmalarına göre buradaki romanların 1054 yılında Hindistan'dan geldiği ifade edilmektedir. Bizans döneminde sur dışında yerleşen romanlar, İstanbul'un fethinden sonra, Bizans döneminde çökmeye başlayan şehri canlandırmak amacıyla farklı bölgelerde yaşayan romanların İstanbul'a davet edilmesiyle bir kısmı Ayvansaray'da Lonca Mahallesi'ni kurarken, bir kısmı da Sulukule'ye yerleşir. Osmanlı Dönemi'nde eğlence kolları geleneği ile Sulukulelilerin sarayın mehter takımını kurduğu söylenmektedir ve devamında Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde de eğlence kolları geleneği devam eder. 1950'li ve 1960'lı yıllarda 'eğlence evleri' ile Sulukule en parlak dönemini yaşamıştır. Bunun yanında Menderes döneminde, Vatan Caddesi açılırken buradaki evlerin bir kısmı yıkılmıştır (Şekil 3.8).

¹⁹ Tarihsel süreç değerlendirmesi için "Sulukule'nin tarihçesi" yazısından faydalanılmıştır (URL-10).



Şekil 3.8 : Sulukule'nin şimdi üzerinden Vatan Caddesi geçen, 20 yy. başlarında ve 1950'deki durumu. (Erzene, 2013)

1990'lı yıllar Sulukule'yi yenileme alanı ilanına götüren sürecin başladığı yıllardır. Sulukule için kırılma noktası olan durum; Sulukule'nin temel geçim kaynağı olan Eğlence Evleri'nin çeşitli nedenlerle kapatılması, bölgedeki ekonomik canlılığın kaybolmasına neden olmuş ve alan hızla çöküntü sürecine girmiştir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9 : Kentsel yenileme kararı öncesinde Sulukule. (URL-11)

16 Haziran 2005 tarihinde 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa”nın yürürlüğe girmesinin ardından Kasım 2005'te Sulukule olarak bilinen Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerini kapsayan 91.500 m²'lik alan söz konusu yasa ile kentsel yenileme alanı ilan edildi ve 13 Temmuz 2006'da ise TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi arasında bölgede kentsel yenilemeyi gerçekleştirmeyi hedefleyen bir protokol imzalanarak proje resmiyet kazanmıştır.

Edirnekapı ile Vatan Caddesi arasında, kara Surları bitişişinde ve sur koruma bandı sınırları içerisinde yer alan Neslişah ve Hatice Sultan (Sulukule) Mahalleleri Kentsel Yenileme Projesi'nin resmiyet kazanması ile kamuoyuna ilan edilmiş, alanda yaşayanlarla bilgilendirme toplantılarına başlanmıştır (şekil 3.10). Ancak Konuyla ilgili kişiler ve kurumlar genel olarak projeyi destekleyenler ve muhalif olanlar olarak iki ayrı taraf durumuna gelmişlerdir (Çetingöz, 2008; aktaran Yılmaz, 2009).



şekil 3.10 : Kentsel yenileme kararı öncesinde Sulukule. (URL-11)

Sulukule yenileme alanı ilan edilmeden önce Fatih Belediyesi 2006 yılı içinde alandaki sosyal yapıya ilişkin kapsamlı bir anket çalışması yaptırmış beraberinde resmi kayıtları inceleyerek hak sahiplerini tespit etmiştir. Anket sonuçlarına göre (Ertürk, 2009);

- Bölge yaşayanların %17'sinin kendisini Roman vatandaşı olarak nitelendirdiği,
- Alanda yaşayanların %31'i okuryazar olmayan, %34'ü ilkokul, %5 ortaokul, %4 lise mezunu olduğu,
- Ailelerden %8'inde kadınların, %17'sinde hiç çalışanın olmadığı, %13'ünde ise çocukların çalıştığı,
- Proje alanındaki yaşayanların büyük çoğunluğunun sosyal güvencesinin bulunmadığı,
- Alanda ikamet edenlerin %52'sinin oturduğu konutun mal sahibi, %30'unun kiracı ve %9'unun akrabalarının yanında oturduğu,
- Proje alanındaki kira bedellerinin yarısından çoğunun 100 TL ile İstanbul ortalamasının çok altında olduğu,

- Bölgedeki sorunların sebebi olarak %41 şiddet, %21 yoksulluk, %14'ü uyuşturucunun düşünüldüğü tespit edilmiştir.

Aynı şekilde İslam (2009) tarafından yapılan başka bir anket çalışmasında benzer bulgular elde edilmiş ilaveten mahalle ile yaşayanlar arasındaki bağın ne denli güçlü olduğunu ölçebilecek bir değişken olarak Sulukule sakinlerinin mahallede bulunma süreleri değerlendirmeye katılmıştır. Değerlendirme sonucunda alanda yaşayanların yaklaşık %30'unun doğduğundan beri Sulukule'de yaşadığı tespit edilmiştir. Yine aynı çalışma kapsamında alandaki ev sahiplerinin % 49'unun iki ya da daha fazla hisseli evlerde oturduğu belirtilmiştir. Bu yapının oluşmasında veraset yolu ile mülklerin nesilden nesine aktarılmasının bir sonucu olduğu söylenebilir.

Sulukule Yenileme Projesi ile alanda yasal olarak hak sahibi olan (taşınmaz mülkü olan/konut-işyeri) tüm paydaşların buradan mülk sahibi olması esasına dayanan bir model ile fizik mekânı yenileyerek kentsel yaşam standartlarını yükseltmek amaçlanmıştır. Ancak pratikte bu model sağlanamamıştır. Gelir seviyesi düşük olan Sulukuleli'lerin birçoğunun geçici işlerde çalışması, sosyal güvencelerinin bulunmaması, hisseli mülkiyet gibi nedenlerle yeni inşa edilecek konutlardan satın alma gücünün bulunmadığı ya da hissesini satmak zorunda olduğu anlaşılmaktadır. Bu şartlar altında düşük gelirli bu vatandaşların alanda kalması mümkün olmadığı gibi yerine bu konutları satın almaya gücü yeten daha üst gelir grubuna ait bir sınıfın yerleşmesi muhtemeldir. Meslek odaları, sivil toplum örgütleri, dayanışma dernekleri, üniversiteler, uluslararası kurum ve kuruluşlar, aktivistler ve yerel halk tarafından büyük bir kamuoyu oluşturan bu tepkinin arkasında yatan neden, işte bu yerinden edilme ve soylulaş(tır)ma sürecidir.

Diğer yandan kiracılar da Sulukule Yenileme Projesi'nde hak sahibi olarak kabul edilmiş ve kiracılara yönelik birtakım kararlar alınmıştır. Bu noktada Taşoluk yerleşimi önemli bir yere sahiptir. Proje kapsamında, alanda yaşayan kiracıların tümüne TOKİ tarafından Taşoluk'ta inşa edilen sosyal konutlarda ev sahibi olma hakkı tanınmıştı. Ancak bu konutlar sadece Sulukule'den taşınan kiracılar için değil kentin birçok farklı yerinde yaşamakta olan vatandaşların satın almasına imkân sağlıyordu. Taşoluk konutlarından ev alacak diğer vatandaşlardan farklı olarak yalnızca Sulukuleli kiracılara özel teklifler ve ayrıcalıklar sunulmuş bu sayede evlerini sorunsuz boşaltmaları amaçlanmıştı. Bu imtiyazlar altında Sulukule'de yaşayan kiracıların %37'si TOKİ konutlarından satın alabilmek için başvuruda bulunmuş ve konutları teslim edilmiştir (İslam,2009; Kandaloğlu, 2012).

Sulukule'de yaşayan kiracıların bir kısmı bu durumu fırsata çevirirken, diğer kısımda kalan kiracılar için aynı şeyi söylemek mümkün değildir. Taşoluk'ta edindiği mülkünü doğru zamanda satan kiracılar ya bu parayla iş kurup ekonomik kazanç elde

etmiş ya buradaki evlerini satarak Sulukule'nin yakın çevresinde veya merkeze yakın yerlerde konut almayı başarmıştır ya da bunların hiçbirini yapmayıp Taşoluk'ta kalmayı tercih ederek uzun vadede ev sahibi olmuşlardır. Diğer yandan bir kısım kiracılar için Sulukule'de geliştirdikleri dayanışma ağlarının artık Taşoluk'ta bulunmaması, merkeze bağımlı geçici işlerle geçimini sağlayan mahalleli için merkezin oldukça uzağında bulunan Taşoluk'un ulaşım ve zaman açısından dezavantajlı konumu kimi kullanıcılar tarafından mağduriyetle sonuçlanmıştır (İslam, 2009; İslam ve Enlil; 2010). Bunun yanında Taşoluk'ta TOKİ tarafından 300 Roman aileye kurayla dağıtılan konutlarda bugün sadece 27 aile kaldığı, diğerlerinin ise apartman dairesinde yaşamının gerektirdiği giderleri ödeyemediği için konutlarını satmak zorunda kalıp tekrar sur içine döndüğü, Taşoluk'ta kalanların ise, sağlık hizmetleri ve sosyal uyumsuzluk gibi problemler yaşadığı belirtilmiştir (Yılmaz, 2009).

Aralık 2007'de Hatice Sultan ve Neslişah Sultan Mahalleleri Kentsel Yenileme Projesi'nin iptali için Romanlar ve Roman hakları savunucuları tarafından açılan davada öncelikle projenin yürütmesinin durdurulması, devamında ise iptali istenmiştir. Bununla birlikte bir yandan kamuoyundan yükselen itirazlar ve davalar devam ederken diğer yandan 2008 yılında parça parça başlayan yıkımlar 2009 yılında tamamlanmış ve 2010 yılında temel atılarak konutların inşaatlarına başlanmıştır. Takip eden süreçte inşaatlar tamamlanarak Haziran 2012'de konutların kura çekimi yapılmıştır (Şekil 3.11 ve Şekil 3.12).



Şekil 3.11 : Yeni Sulukule konutlarından bir görünüm. (URL-12)

Sulukule, yenileme alanı ilan edildiği 2005 yılından itibaren sürekli gündemde kalmış, gerek hak sahipleri ve aktörlerin direnişi gerek devam eden dava süreci yıkımları durdurmaya yetmese de uygulama sürecinin uzamasına sebep olmuştur. Sonuçları itibarı ile de hala eleştirilmeye devam etmektedir. Sulukule’de alanın fiziksel ve ekonomik dönüşümü gerçekleştirilirken alandaki sosyal dönüşüme engel olunamamıştır. Son durumda alandaki kullanıcı yapısı büyük ölçüde değişmiştir. Yine bir göçmen grubu alana yerleşmiştir ancak bu kez üst gelir grubuna göçmenlerdir. Ülkelerindeki iç savaş nedeniyle zorunlu göç eden, varlıklı Suriyeli ailelerin buraya yerleştiği bilinmektedir.



Şekil 3.12 : Yeni Sulukule konutlarından bir görünüm. (URL-13)

Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri yenileme alanına yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile söz konusu avan projenin iptali istemiyle açılan davada idare mahkemesi, işlemin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile 26.04.2012 tarihinde oy birliği ile iptaline karar vermişti.

Kararın ardından davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Fatih Belediyesi tarafından idare mahkemesinin kararı temyiz edilmiş ancak Danıştay Ondördüncü Daire tarafından 26.02.2015 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin kararı onanmıştır (Şekil 3.13).

T.C.
DANIŞTAY
ONDÖRDÜNCÜ DAİRE
Esas No : 2013/5709
Karar No : 2015/1444

Temyiz İsteminde Bulunan (Davalılar) : 1-Kültür ve Turizm Bakanlığı - ANKARA

Vekili : Mehmet Baki, Hukuk Müşaviri- Aynı yerde

2- Fatih Belediye Başkanlığı - İSTANBUL

Vekili : Av. Nuran Özdiğer

Hatip Muslahattin Mah. Yavuz Selim Cad.

Çukurbostaniçi- Fatih/İSTANBUL

Karşı Taraf (Davacılar) : 1-Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma
Derneği, 2- Şükrü Pündük, 3- Gülsüm Bitirmiş, 4-Ayşe
Gülşen Gökırmak, 5-Mehmet Asım Hallaç

Vekilleri : Av. Hilal Küey

858. Sokak Çakıroğlu İşhanı No:2/606 Konak/İZMİR

İstem Özet : İstanbul İli, Fatih İlçesi, Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) yenileme alanına yönelik hazırlanan yenileme avan projesinin kabul edilmesine ilişkin İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02/11/2007 günlü ve 20 sayılı kararı ile bu kararın uygulanmasına onay veren Fatih Belediye Meclisi'nin 10/12/2007 günlü ve 2007/156 sayılı kararının iptal edilmesi istemiyle açılan davada, Belediye Meclisi kararının iptali, Koruma Bölge Kurulu kararı yönünden ise karar verilmesine yer olmadığı yolunda İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nce verilen 27/04/2012 günlü ve E:2009/719, K:2012/789 sayılı kararın, davalı idareler tarafından temyiz dilekçelerinde ileri sürülen nedenlerle bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : İstem reddi gerektiği savunulmuştur.

Danıştay Tetkik Hakimi : Ayşegül Altuntaş

Düşüncesi : Temyiz isteminin reddi ile Mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay Ondördüncü Dairesince işin gereği görüldü:

İdare ve vergi mahkemeleri tarafından verilen kararların temyiz yolu ile incelenerek bozulabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür. Yukarıda tarih ve sayısı belirtilen Mahkeme kararı ve dayandığı gerekçe, hukuk ve usule uygun olup, bozulmasını gerektirecek bir sebep de bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın **ONANMASINA**, temyiz giderlerinin istemde bulunan üzerinde bırakılmasına, dosyanın Mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, **26/02/2015** tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Başkan
Levent
ARTUK

Üye
Mehmet Ali
CERAN

Üye
Osman
TUNÇEL



Üye
Nedret
ENGİN

Üye
Cafer
ERGEN

UYAP Bilgi Sistemlerinde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden, MHoF1 - Im5BrUh - wCTRvpc - Fv4KXM= kodu ile erişebilirsiniz.

Şekil 3.13 : Sulukule yenileme projesinin iptaline ilişkin Danıştay kararı

3.2.4 Tarlabası kentsel yenileme projesi

Ülke gündemini en çok meşgul eden kentsel dönüşüm uygulamalarından biri de Tarlabası'nda yaşanmıştır. 20 Şubat 2006'da Tarlabası 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5366 sayılı yasaya dayandırılarak 'Yenileme Alanı' ilan edilmiştir. Ardından Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından uygulama usul ve esasları kabul edilmiş ve etaplanarak çalışılması uygun görülmüştür ve mülk sahipleri ile Şubat 2008 itibarıyla uzlaşma görüşmelerine başlanmıştır.

Alanda %40'ı boş, 269 binadan ve 9 yapı adasından oluşan kısım, birinci etap çalışma alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 3.14). Ülkemizde kamu ve özel sektör ortaklığı ile yapılan ilk yenileme projesi olma özelliği taşıyan Tarlabası Yenileme Projesi ile kent merkezinde yer almasına rağmen kötü çevre koşulları nedeniyle yatırımcıların yatırım yapmadığı bu sebeple %40'ı boş olan alanı, çevresel, tarihi, mimari ve kültürel değerleri ile koruyarak yeniden canlandırmak hedeflenmektedir. (Erzene, 2013).



Şekil 3.14 : Tarlabası kentsel yenileme alanı. (Erzene, 2013)

Alanın yenileme alanı ilan edilmeden önce tarihsel süreç içindeki rolüne ve hangi dinamiklerin etkisi ile kısmen terk edilen bir bölge haline getiren sürece bakıldığında bazı kırılma noktaları karşımıza çıkmaktadır.

Osmanlı döneminde kentin batıya açılan yüzü olan Pera'nın nüfusunun artması ve beraberinde gelen konut talebi, kuzeye doğru genişlemesine sebep olmuştur. Bu sebeple, 16.yy ve 17.yy boyunca bostanlarla ve üzüm bağlarıyla kaplı bir alan olan Tarlaşı'nda 18.yy'a gelindiğinde ilk yerleşimler görülmeye başlanmıştır (Göker, 2014). 19.yy'da Pera'nın gelişmesi devam etmiş ve Osmanlı Devleti'nin azınlıklara yönelik aldığı kararlarla da Pera'nın gayrimüslimler tarafından tercih edilmesi artmıştır (Erzene, 2013).

Ancak 20.yy sosyo-mekânsal ve demografik anlamda önemli gelişmelere sahne olmuştur. 1923 Lozan Anlaşması ile azınlıklara verilen imtiyazların kaldırılması ve sonrasında 1942’de çıkarılan Varlık Vergisi ile azınlıkları ciddi bir vergi yükü altına sokmuştur. Bunun sonucunda birçok gayrimüslim ekonomik anlamda sıkıntıya girmiş ve birçoğu iflas ederek ülkeyi terk etmiştir. Devamında 6-7 Eylül 1955’te yaşanan gayrimüslimlere yönelik saldırılarda ve sonrasında 1964 Kararnamesi ile ağırlıklı Rum vatandaşı olanların sınır dışı edilmesi ile bölgedeki mülklerin el değiştirmesine neden olmuştur (Göker, 2014).

1950’li yıllar ile başlayan kırdan kente göç sonucunda Tarlabası; Anadolu’dan gelen ve daha çok maddi birikimi olmayan genç çiftlerin tercih ettiği bir yerleşim haline geldi. Bölgenin bugünkü kimliğini oluşturmada öncü aktörler olan bu kişiler için Tarlabası’nda yer seçmek; bir anlamda alanı terk eden gayrimüslim nüfusun boşalttığı konutlarını işgal etmek, bir anlamda ucuza konut kapatmak, bir diğer anlamda da bu konutlara sığınmayı ifade ediyordu (Dinçer ve Enlil, 2002). Bu çift yönlü nüfus değişimi (bir yandan azınlıklar alanı terk ederken, bir yandan Anadolu’dan göçle gelen nüfus) mülkiyet yapısı ve mekânsal yapıda değişikliklere sebep olmuştur.

1970’lerde alanda yasadışı eğlence sektörünün öne çıkması bölgedeki mekânsal ve toplumsal çöküş sürecini hızlandırmış ve suç unsuru artan bir yerleşim haline gelmiştir. 1980’lere kadar devam eden bu çöküntü sürecinde; İstanbul’un merkezi ticaret bölgesinin Beyoğlu’ndan Beşiktaş-Levent aksına taşınmasıyla Beyoğlu’nun üst ve orta sınıf sakinlerinin Nişantaşı, Şişli gibi daha üst sınıf yerleşim alanlarına taşınmasına ve bunun bir sonucu olarak da buradaki binaların zaman içinde fiziksel eskime sürecine girmesine sebep olmuştur. (Osmay, 1998 akt. Göker, 2014; Erzene, 2013).

1980 sonrası neoliberal politikaların etkisiyle dönemin İstanbul Belediye Başkanı Bedrettin Dalan’ın, İstanbul’u bir dünya kenti haline getirme hedefi ile gerçekleştirdiği İstiklal Caddesi’nin yayalaştırılması ve Tarlabası Bulvarı’nın açılması Tarlabası için yeniden bir yapılanma sürecini başlatmıştır (Göker, 2014).

Özetle Tarlabası’nda gettolaşma ve radikal bir şekilde mülkiyeti terk sürecinin iki önemli önemli olay sonucunda gerçekleştiği söylenebilir. Bunlardan ilki; 1964 yılında gerçekleşen gayrimüslim azınlık sakinlerin sınır dışı edilmesi ve diğeri 1986 yılında Dalan tarafından bugünkü Tarlabası Bulvarı’nın yapımı için 300’den fazla Levanten binanın yıkılmasıdır (Kuyucu ve Ünsal, 2010) (Şekil 3.15).



Şekil 3.15 : Tarlabası Bulvarı'nın inşaatı. (Birik, 2011)

Geçmişten bugüne kadar var olan, daha varsıl bir grubun ikamet ettiği İstiklal Caddesi ve çevresi ile daha alt ve orta grubun oturduğu Tarlabası arasındaki sosyo-ekonomik ve sınıfsal farklar Tarlabası Bulvarı'nın açılmasıyla daha net bir şekilde hissedilmeye başlanmış ve Tarlabası'nı köhneme sürecine götürmüştür. Dalan dönemindeki yıkımlar ile birlikte Kuyucu ve Ünsal'ın (2010) değindiği gibi 1990'lı yılların ortalarından itibaren Tarlabası'ndaki emlak değerlerindeki bu düşüş, zorunlu göçle gelen Kürtler, belgesiz göçmenler ve çeşitli marjinal gruplar için düşük maliyetli bir yaşam alanı haline getirmiştir (Şekil 3.16).



Şekil 3.16 : Yenileme projesi öncesinde Tarlabası'nda kentsel doku. (URL-14)

Aynı zamanda Cihangir, Galata ve Talimhane’de gerçekleşen soylulaşma süreci ve büyük buraların yatırımcıların odağında olması ile bunların ortasında kalan Tarlabası’ndaki köhneme süreci daha belirgin hale gelmiş ve dezavantajlı, geçici bir nüfusun tercih ettiği bir yerleşim yeri haline gelmiştir (Behar ve İslam, 2006; akt. Kuyucu ve Ünsal, 2010).

Tarlabası’nda mülkiyet yapısında diğer çöküntü alanlarının aksine yasal bir mülkiyet sahipliği baskındır. 6-7 Eylül olayları ile zorla göç ettirilen gayrimüslimlere ait binalar devletin kontrolünde yeni bir sınıfa devredilmiştir. Kırdan kentse göç eden kesim bu süreçte ya binalara kayyum yoluyla satın almış ya da yasal olmayan bir şekilde binalara el koyarak geçmişe dönük sahipliğini almış ve binaların yeni yasal sahipleri olmuşlardır (Kuyucu ve Ünsal, 2010).

Yapılan bir çalışmaya göre alanda yaşayanların yaklaşık %75’i kiracı, %20’si mülk sahibi ve %5’i de yakınlarının yanında kira ödemededen yaşayan konumundadır. Bunun yanında alandaki parsellerin küçük olması ve mülkiyetin kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli oluşu da büyük bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır (Kentsel Strateji A.Ş.).

5366 sayılı ‘Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’a göre Tarlabası için hazırlanan yenileme projesinin amacı, tarihi değeri olan taşınmaz kültür varlıklarını korumak, afetlere karşı önlemler almak ve alandaki çöküş sürecini durdurarak yaşam standartlarını yükseltmektir (Göker, 2014). Bu doğrultuda alanda önerilen birtakım fonksiyonlarla (kültür, turizm, ticaret) yeni bir yaşam merkezi haline getirmeyi amaçlarken bir yandan ekonomik canlılık kazandırmak hedeflenmiştir (Şekil 3.17).



Şekil 3.17 : Tarlabası yenileme projesi öncesinde/sonrasında oluşan sokak yapısı.
(GAP İnşaat)

İhaleye açılan projede yatırımcı-haksahibi-kamu arasında “değer esaslı” bir yöntem temel alınmış ve mülk sahiplerine alansal olarak en yüksek m² vereceğini taahhüt eden şirketin teklifi en avantajlı kabul edilmiştir. Bu yönüyle Çalık Holding’e bağlı GAP İnşaat ihaleyi kazanmış ve Koruma Kurulu onayının ardından hazırlanan avan projeler ile uygulama aşamasına gelinmiştir. Uygulama sürecinde çeşitli aktörler (üniversiteler, belediyeler, sivil toplum kuruluşları, yabancı katılımcılar ve bölge halkı) ile toplantılar gerçekleştirilmiş ve hak sahipleri ile görüşmeler yapılarak, uzlaşmacı bir süreç izlenmiştir (Kandaloğlu, 2012).

Ancak Tarlabası’ndaki yerel halk, dönüşüm projesinin kendilerine duyurulmasının ardından ciddi bir örgütlenme göstererek kurdukları dernek ile buradaki dönüşüm projesine karşı tepkilerini belirtmişlerdir (İslam, 2009).

Projenin uygulanması aşaması, çeşitli hukuk mücadelelerine ve sivil direnişlere sahne olmuştur. Ancak bir yandan açılan davalar devam ederken, diğer yandan mahallede bireysel olarak mülk sahipleri ile anlaşmalar sağlanmıştır (Ata, 2010).

Proje alanındaki hak sahibi gruplar içerisinde azınlık vakıfları ve mülk sahipleri en kolay uzlaşma sağlanan gruplar olmuştur. Ancak yine de proje sonrasında hak sahibi olmayan gruplar gibi hak sahibi grupların da bir kısmı yeni projeden herhangi bir fayda sağlayamadıkları gerekçesi ile alanı terk etmek zorunda kalmışlardır (Kandaloğlu, 2012).

Projenin en çok eleştirilen yönü, kiracıların uzlaşma sürecinde hak sahibi olarak kabul edilmemesi ve süreçten dışlanmasıdır. Gerçekleşen uzlaşma süreci sonunda, belediye bu konuda kiracılarla bir anlaşma yapmış ve projenin ilan edildiği tarihten Haziran 2010 sonuna kadar kira ödemedi konutlarında kalması ve bu süre içinde birikim yapmaları sağlanması amaçlanmıştır. Bunun yanında alandan taşınacak kiracılar için de GAP İnşaat tarafından taşınma yardımı yapılmıştır (Kandaloğlu, 2012). Ayrıca proje alanında yaşayan kiracılar için kent merkezinden 35 km uzaklıkta TOKİ tarafından inşa edilen Kayabaşı konutlarından öncelikli satın alma hakları bulunmaktadır (Kuyucu ve Ünsal, 2010).

Aynı şekilde alan bulunan “işgalciler” için de ön sözleşme tutanağında ‘...TOKİ’ce yapılacak değerlendirme sonucunda TOKİ tarafından İstanbul’un herhangi bir yerinde inşa edilen sosyal konutlarından tercihi konut alma hakları olacaktır. Bu hakkın değerlendirilmesinde işgalcilerin enkaz bedeli dikkate alınacak ve bu bedel konut fiyatından düşülerek değerlendirilecektir...’ ifadesi yer almaktadır.

Bu şekilde devam eden alandaki uzlaşma süreci Şubat 2008’de başlamış ve süreç iki yıl sonunda Şubat 2010 itibari ile sonlandırılmıştır. Bu iki yıllık uzlaşma süreci

sonucunda net % 65 mülk sahibi ile uzlaşmış; kalan % 35 için de Beyoğlu Belediyesi tarafından kamulaştırma kararı alınmıştır (Kandaloğlu, 2012).

Tarlabaşı Çukur Mahallesi'nde 360 ada, 3 parsel bulunan binanın sahibi kamulaştırma kararının iptali istemi ile İstanbul 2. İdare Mahkemesi'ne yürütmenin durdurulması istemi ile dava açtı. İdare Mahkemesi davayı **Haziran 2010**'da reddetti (URL-15).

Aralık 2013'te İstanbul 10. İdare Mahkemesi, Beyoğlu Koruma Uygulama ve Beyoğlu Nazım İmar planlarını iptal etmiştir. Ancak iptal kararı koruma amaçlı imar planları dışına çıkarılıp özel projeler kapsamında yapıldığı için Tarlabaşı projesini etkilemediği belirtildi (URL-16).

Devamında **Temmuz 2014** tarihinde Danıştay 6. Dairesi Beyoğlu Belediyesi'nin 5366 sayılı yenileme kanununu kullanarak yaptığı kamulaştırmaların 'kamu yararına olmadığına' karar vererek kamulaştırmaları iptal etmiştir.

Haziran 2015'te Tarlabaşı projesinde yapılan kamulaştırmaların hukuka uygun olmadığına karar veren idare mahkemesine karşı düzeltme talebinde bulunan Beyoğlu Belediyesi'nin talebini Danıştay tarafından reddedilmiştir (URL-16).

Ağustos 2015'te İstanbul 3. İdare Mahkemesi, 5366 sayılı 'Yenileme Yasası' kapsamında hazırlanan projenin iptali istemiyle açılan davanın 2010'da reddine karar verilmesinin ardından Mimarlar Odası tarafından karar temyize götürüldü ve temyiz başvurusunu değerlendiren Danıştay 14. Dairesi idare mahkemesinin red kararını bozdu. Danıştay, Tarlabaşı projesinin kentsel sit alanı olan Beyoğlu'nun koruma amaçlı imar planına dayanması ve planlama ilkeleri çerçevesinde hazırlanarak planla bütünlük oluşturması gerektiğine hükmetti. Bu duruma göre dava yeniden görülmesi kararlaştırıldı (URL-16).

Tarlabaşı'nda yaşanan süreç özetlenecek olursa; kiracılık oranının çok yüksek olması ve mülkiyet sahipliği açısından projeye ilişkisi olan hedef kitlenin büyük bir bölümünü alan içinde yaşamayan mülk sahiplerinin oluşturması bu ikili yapı arasındaki kırılgan bağa dikkat çekmektedir. Mülk sahipleri açısından kazancın daha fazla olması sebebiyle yatırımcı ile uzlaşmanın sağlanması kiracılar için alanı terk etmeleri anlamına gelmektedir. Alan ile kurulan duygusal ve sosyal bağlar ne kadar güçlü ise alanda kalmak o kadar önemlidir. Bu sebeple alan dışında yaşayan mülk sahipleri açısından sosyal bağlar değil uzlaşma sürecinde kazanç sağlamaya yönelik teklifler önceliklidir. Aynı zamanda Tarlabaşı sakinlerinin yaşadıkları konutların mülkiyet hakkı üzerindeki belirsizlikleri nedeniyle işgalci olarak betimlenerek

kentsel dönüşüm sürecinde hak sahibi olarak değerlendirilmedikleri ve uzlaşma süreçlerinden dışlandıklarını görülmektedir.

3.2.5 Ayazma-Tepeüstü Mahalleleri kentsel dönüşüm projesi

Ayazma-Tepeüstü Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi; uzlaşma sürecinin uygulanma biçimi, katılım gibi değerlerin projeye dahil edilmesi bakımından İstanbul'da 2000 yılı sonrası gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları arasında en kapsamlı olanıdır. Proje aynı zamanda İstanbul'un hatta Türkiye'nin en büyük çaplı ilk kentsel dönüşüm projesi olma özelliği taşımaktadır²⁰.

Ayazma-Tepeüstü Mahalleleri'nin bağlı olduğu idari birim olan Küçükçekmece²¹ ilçesinin kentsel gelişim ve değişim süreci incelendiğinde ülke genelinde gerçekleşen kentleşme süreçleri ile paralellik göstermektedir. Cumhuriyet dönemiyle başlayan imar faaliyetleri 1920–1950 yılları arasında küçük yerleşmelerle Avcılar ve Küçükçekmece merkez alanlarında, 1950-1970 yılları arasında ise daha da kontrolsüz bir şekilde hızlanarak Avcılar, Sefaköy ve Halkalı bölgelerine yayılmıştır. 1970'lerden sonra bu kontrolsüz oluşum karşısında örgütlü kentsel politikalar, planlama, yönetim ve denetim süreçleri geliştirilmeyen ilçede, bireysel çabalarla gerçekleşen yasadışı çözümler türemiştir. İlçedeki çalışma alanlarının, özellikle de çeperlerdeki sanayi alanlarının yarattığı istihdam olanağı ilçeyi göç eden nüfus için cazip bir alan haline getirmiş ve beraberinde altyapısız, ulaşım bağlantıları ve sosyal donatı alanları olmayan yasadışı konut alanları hızla gelişmeye başlamıştır (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2009) (Şekil 3.18 ve Şekil 3.19).

²⁰ İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında toplam 1474 konut (1108 Ayazma + 366 Tepeüstü) ile ilk sırada yer almaktadır (Uzunçarşılıoğlu Baysal, 2010).

²¹ Küçükçekmece ilçesi bir yandan erişilebilir konumu bir yandan sahip olduğu kentsel dinamikler sebebiyle geçirdiği hızlı kentleşme süreci ve buna bağlı olarak kuzeye doğru genişleyerek yeni konut alanları ile nüfusu ve konut sayısı hızla artmaya devam etmiştir. Bunun sonucunda TEM otoyolu ile kuzey-güney doğrultusunda bölünen ilçe 2008 yılında yapılan bir düzenlemeyle sınırları yeniden belirlenmiş ve TEM otoyolunun kuzeyinde Ayazma yerleşimini de içine alan kısım Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe haline gelen Başakşehir ilçesi sınırlarına alınmıştır.



Şekil 3.18 : Ayazma kentsel yerleşim dokusu. (URL-17)



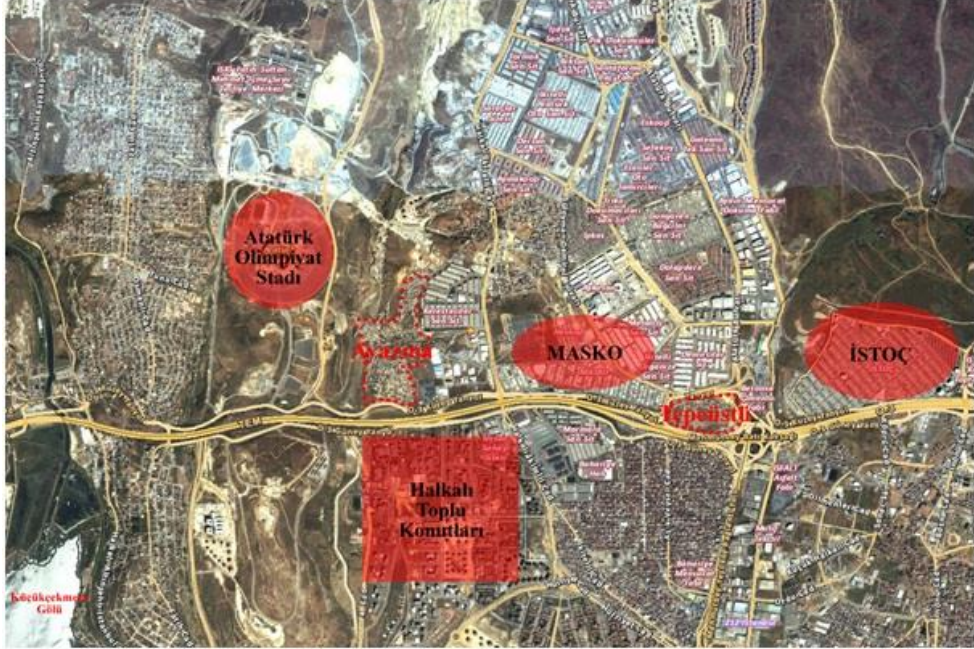
Şekil 3.19 : Ayazma kentsel yerleşim dokusu. (URL-17)

Bu nüfus artışı ve yoğun konut baskısı 2000’li yıllara kadar devam etmiş ve bu süreç içinde Küçükçekmece yaklaşık %80’i ruhsatsız olarak gelişen bir ilçe haline gelmiştir. Bu durum İstanbul’un içinde bulunduğu yüksek deprem riski ile birlikte değerlendirildiğinde, acil müdahale edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu sebeple ağırlıklı olarak 1970’lerde başlayan göç hareketleriyle oluşmuş tamamen yasadışı olarak gelişen, teknik altyapının bulunmadığı ve sosyal dışlanmanın yoğun olarak yaşandığı yerleşimlerden olan Ayazma-Tepeüstü bölgesi Küçükçekmece Belediyesi

tarafından öncelikli olarak müdahale edilecek pilot bölge olarak seçilmiştir (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2009).

Ayazma ve Tepeüstü gecekondı mahallelerini tez kapsamında incelenen diğer mahallelerden ayıran temel özellik 1980 sonrası göçlerle yapılaşmış ve çıkan af yasalarından faydalanamamış olmalarıdır. Bu sebeple Küçükçekmece ilçesindeki dönüşüm uygulamalarının başlangıç noktası, mülkiyet hakları açısından yasallık düzeyi en zayıf olan bu iki mahallede başlamıştır (Türkün ve Aslan, 2014)

Ayazma ve Tepeüstü gecekondı yerleşimleri İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Toplu Konut Alanı gibi önemli fonksiyon alanları ve E-5, TEM gibi önemli ulaşım akslarının kesiştiği bir noktada bulunma avantajıyla birlikte dönüşüm alanının komşuluğunda bulunan Olimpiyat Stadı, alan için geliştirilen planlama kararlarının da merkezi olmuştur (Şekil 3.20). Bu kapsamda planlama alanında gerçekleştirilecek inşaat faaliyetlerinin Olimpiyat Stadı ve Olimpiyat Köyü konsepti ile bütüncül bir şekilde içinde ele alınması söz konusu olmuştur. Bu nedenle alanın boşaltılarak üzerinde yaşayan kullanıcı profiline değişmesi ve bu nüfus için yeni konut alanları sunulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. verilen yeni fonksiyonuyla entegre şekilde planlanması gerektiği, kullanıcı profiline de değişmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.



Şekil 3.20 : Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi alanı. (URL-18)

Bu arka plana bağlı olarak 13.06.2004 tarihinde TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi arasında üçlü bir protokol imzalanmış ve devamında Ayazma ve Tepeüstü bölgeleri, 04.07.2005 tarih ve 2005/2 sayılı

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Meclis Kararı doğrultusunda; kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Protokole göre projenin merkezi yönetim ayağını İstanbul Büyükşehir Belediyesi; finansman sağlayıcı ve hak sahiplerinin yerleşeceği yeni konutların yapımını üstlenecek kurum olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve projenin yerel uygulayıcısını temsilen de Küçükçekmece Belediyesi arasında görev dağılımı yapılmıştır. Aynı zamanda boşaltılacak alanda gerçekleştirilecek planlama faaliyetlerinin, İBB tarafından hazırlanacak Olimpiyat Köyü, Kongre Vadisi ve Rekreatyon Alanları Projeleri ile bir bütün oluşturması ilkesel olarak belirlenmiştir.

Protokolde yer alan 13 madde ile kurumların görev dağılımı ve proje sonrasında hak sahiplerine dağıtımların nasıl yapılacağı belirlenmiştir. Uzlaşma sürecini de kapsayan bu hak sahipliği çalışması aşamasında mülkiyet hakkı üzerindeki yasallık düzeyleri birbirinden farklı olan tüm kullanıcılar için ayrı ayrı muvafakatnameler hazırlanmış ve mevcut durum saptaması yapılmıştır. TOKİ ve Küçükçekmece Belediyesi'nin ortak çalışması ile alandaki tüm aktörlerin çıkarlarını gözetmek amacıyla muvafakatnameler son haline kavuşuncaya kadar değişikliklere uğramıştır ve sonucunda alanda yaşayan ailelerin TOKİ'ye ait Halkalı-Bezirganbahçe Konutları'na yerleşim koşulları da bu muvafakatnameler yoluyla belirlenmiştir (Özkan, 2012).

Alandaki gecekondular için yapılan düzenlemeye göre; tasfiye edilecek gecekondunun enkaz bedeli TOKİ'nin Bezirganbahçe'de yapacağı konutların satış fiyatından, düşülecek ve peşinatsız, kalan miktarı hak sahibi 180 ay vade ile ödeyecektir²². Tapulu hak sahipleri ile yapılan anlaşmada boşaltılan arazi büyüklüğüne göre farklı düzenlemeler yapılmaktadır ve bu süreç alanda yaşayan diğer gruba göre daha uzun bir zamana yayılmaktadır (Özkan, 2012):

- *“1000 m²'den az arsa olan hak sahiplerine, arazilerinin büyüklüğüne göre TOKİ Halkalı- Bezirganbahçe alanından veya Ayazma Kentsel Dönüşüm*

²² Küçükçekmece Belediyesi tarafından başlatılan ve daha önceki uygulamaların yasal dayanaklarından farklı olarak “Başbakanlık Oluru” ile geliştirilen Ayazma-Tepeüstü dönüşüm projesine göre alanda inşa edilecek konutların %10 peşinat ve 180 ay vade ile satılması kararlaştırılmıştır. Ancak bölge halkı tarafından ekonomik gerekçelerle %10 peşinata yönelik itirazlar belediyeye bildirilmiştir. Bu talebi değerlendiren Küçükçekmece Belediyesi, “bölge halkının mağdur edilmemesi adına %10 peşinatın kaldırılması ve toplam bedelin 180 ay vade olarak taksitlendirilmesi” yönündeki talebini TOKİ'ye 21.06.2006 tarihindeki resmi yazısı ile iletmıştır. Ancak TOKİ'den alınan olumsuz yanıtı karşı “peşinatın kaldırılması” konulu ikinci bir yazı 19.07.2006 tarihinde tekrar gönderilmiştir. Bu talebin ardından 04.08.2006 tarihli ikinci bir “Başbakanlık Oluru” ile bölgede yaşayan halkın ekonomik durumu göz önünde bulundurularak %10 peşinat kaldırılmış ve toplam bedel 180 aya vadelenilerek ödeme planı yapılmıştır.

Proje Alanı'ndan konut bir veya daha fazla konut tercihinde bulunma hakkı verilmiştir.

- *1000 m² ve üzerinde tapulu arsası bulunan hak sahiplerinin ise arazileri İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulamasına tabi tutularak, kentsel dönüşüm alanı içinde yeni imar parsellerine dönüştürülecektir.*
- *Arsa tapulu olmasına karşın, arsa üzerinde birden fazla ruhsatsız yapı, bağımsız bölüm ve eklenti bulunduğu durumlarda; malikler konut veya işyeri olarak tespit edilmiş bağımsız bölümlerin sayısına en fazla eşit olmak şartı ile ister Bezirganbahçe isterlerse Ayazma Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'ndan konut alma hakkına sahiptir.”*

Kiracılar ise sürecin dışlanan aktörleri olmuştur. Hak sahibi olmadıklarına dair TOKİ tarafından yapılan açıklama sonrası alanda yaşayan düşük gelirli kiracılar Ayazma'da oturdukları ucuz kiralık konutlar ile aynı bedelde başka bir yerleşim alanında konut bulamadıkları için çadırda ya da yıkılmış evlere kontrplak duvarlar ekleyerek yaşamaya devam etmişlerdir. Bu süreç Aralık 2008'e kadar devam etmiş ve belediye bu aileleri kiralık evlere yerleştirmiştir. İki yılı geçen süreçte kiracıların hak sahibi yapılmasına yönelik sivil toplum baskıları devam etmiş ve Şubat 2009'da tüm kiracılar hak sahibi yapılmış ve bir yıl sonra Şubat 2010'da da Bezirganbahçe Konutları için kura çekmişlerdir (Uzunçarşılıoğlu Baysal, 2010).

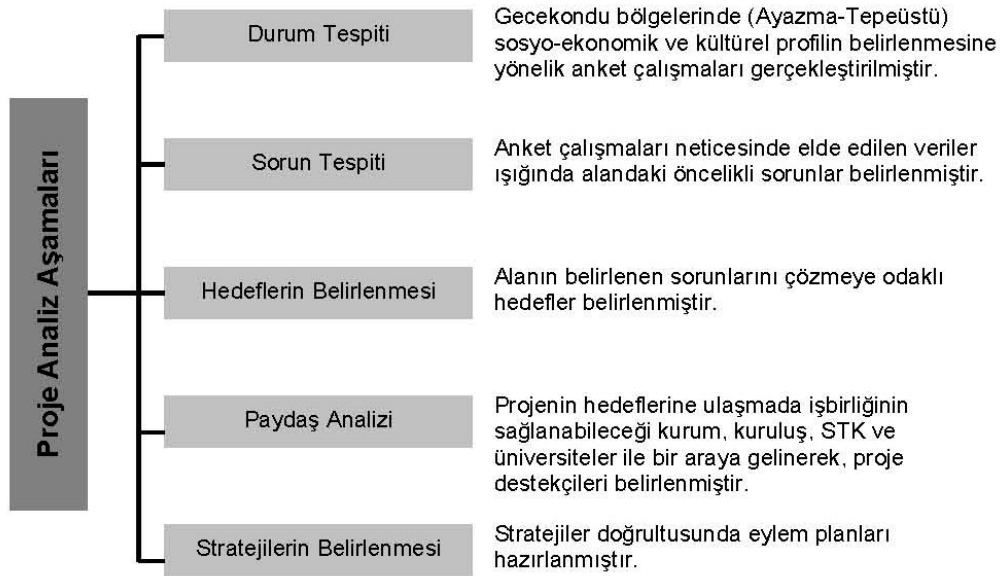
Ayazma ve Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi birçok anlamda Türkiye'de gerçekleşen dönüşüm projeleri arasında öncü olmuştur. Protokolün imzalanmasının ardından 27-30 Kasım 2004 tarihlerinde Küçükçekmece Belediyesi ev sahipliğinde 'Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu' düzenlenmiştir. Sempozyum ile başarılı olarak nitelendirilebilecek uluslararası kentsel dönüşüm pratiklerinden faydalanmak, Küçükçekmece özelinde belirlenen alt bölgelerdeki sorun ve potansiyelleri öğrenmek, yasal ve hukuksal araçları tanımlayarak çok aktörlü, çok boyutlu ve bilimsel kabuller ışığında ilerleyen bir kentsel dönüşüm modeli ile sağlıklı kentsel alanlar üretmek amaçlanmıştır.

Sempozyum sonrasında atılan adımlardan en önemlisi kentsel dönüşüm çalışmalarını ayrı bir birim altında toplamak olmuştur. Bu amaçla ilçe belediyesi bünyesinde kurulan 'kentsel dönüşüm birimi' ile çalışmalar uzman bir ekipten oluşan örgütlenme ile işlerlik kazanmıştır.

Bu birim üzerinden arazi tespit çalışmaları yapılmış ve başlangıç sürecinde alanda yaşayanlarla örgütlenerek geliştirilmeyen projenin halka tanıtılması ve bilgi verilmesi sağlanmıştır. Görüşmelerde öncelikli olarak bilgi kirliliğinden kaynaklı

spekülatif hareketleri önlemek, uzlaşma sürecini şeffaf bir zeminde yaşayanlarla birlikte yürütmek, olası belirsizlik ve gerilim ortamını bertaraf etmek hedeflenmiştir (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2009).

Alanda gerçekleşen arazi tespit çalışmasını takiben yaşayanlarla anketler ve birebir görüşmeler gerçekleştirilmiş ve alandaki sosyo-ekonomik yapı ortaya çıkarılmıştır. Sosyal yapı tespit çalışmaları ile kentsel dönüşümün yalnızca toplu konut üretme eylemi olmadığı, fiziksel çevreyi iyileştirirken sosyal kalkınmayı da beraberinde gerçekleştirmek ve bununla ilişkili olarak alanda yaşayanların yaşam kalitesini yükseltmek hedeflenmiştir. Bu amaçla birçok aktörün (şehir plancıları, sosyologlar, psikologlar, çeşitli eğitimciler, anketörler, sahada görevli personeller ve ilgili konularda sürece katkı sağlayan uzmanlar, eğitimciler, danışmanlar ve gönüllü üniversite öğrencileri) katılımıyla “Bezirganbahçe Bizim Halk’a Sosyal Kalkınma Programı” ismiyle bir model geliştirilmiştir ve uzlaşma çalışmaları yürütülmüştür. Bu modele göre beş aşamalı bir çalışma yürütülmüştür (Şekil 3.21).



Şekil 3.21 : Sosyal Kalkınma Programı analiz evreleri. (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2009)

Alanda gerçekleşen uzlaşma süreci sonunda tapuların TOKİ'ye devredilmesini takiben 5 etaptan oluşan kura çekimi ile kimin hangi birimde oturacağı belirlenmiş ve 15 Şubat 2006 tarihinde öncelikli olarak hazine arazisi üzerinde gecekondusu olan 943 hane için 1. Etap kura çekimi tamamlanmıştır. Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki konutların tasfiye sürecini takiben boşalan konutlar için yıkım süreci başlamıştır. Toplamda 1760 hane, kura çekiminin akabinde Bezirganbahçe konutlarına taşınmıştır (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4 : Konut birim saptamalarına ilişkin kura etapları ve tarihleri. (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010)

I.Etap kura çekimleri - Hazine/İşgalci	15.02.2006	943 hane
II.Etap kura çekimleri - Tapulu	20.04.2007	223 hane
III.Etap kura çekimleri - Tapulu	27.08.2007	289 hane
IV.Etap kura çekimleri - Tapulu	16.05.2008	42 hane
V.Etap kura çekimleri - Tapulu	10.02.2008	263 hane
Toplam		1760 hane

Ayazma-Tepeüstü sakinlerinin Bezirganbahçe'deki yeni konutlarına taşınmasıyla yeni bir yaşam süreci başlamıştır. Bu süreçte sakinlerin eski yaşam alanlarından gelen gelenekleri, kullanıcı alışkanlıkları buradaki Bezirganbahçe'deki yaşamı şekillendirmiştir. Türkün ve Aslan tarafından Bezirganbahçe konutlarının yeni sakinlerine yönelik 2009 yılında bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Buna göre yapılan görüşmeler sonunda Bezirganbahçe konutlarının kalabalık aileler için küçük olduğu ve apartman giderlerini karşılamakta yaşadıkları sorunlar nedeniyle konutları terk etmeye başladıkları tespit edilmiştir.

Bunun yanında Ayazma ve Tepeüstü'nde kurdukları enformel ilişkiler ve dayanışma ağları sayesinde kendini idame edebilen düşük gelirli vatandaşların buradaki konutların borçlarını ödemekte yaşadığı sıkıntılar sebebiyle ya evlerini terk ettiği, ya daha ucuz bir konut alanında kiracı olarak gittiği ya da buradaki konutlarını satarak daha uygun bir konut satın alma arayışına girdikleri görülmüştür. Bezirganbahçe'de yaşamaya devam eden ailelerin ise zor ekonomik şartlar altında buradaki hayata tutunmaya çalıştığı ifade edilmiştir (Şekil 3.22).



Şekil 3.22 : Bezirganbahçe TOKİ konutları. (URL-17)

Bu sonuçlarla birlikte değerlendirildiğinde projenin başarısı tartışmaya açıktır. Ancak bugün gelinen noktada kentsel dönüşüm projelerinde uzlaşma sürecini gerçekleştirmeye yönelik attığı adımlarla ilk örnek olduğu söylenebilir. Sosyal Kalkınma Programı ile yürütülen çalışmalarla birlikte değerlendirildiğinde olumlu etkileri olmuştur. Sosyal eğitim programının hedeflerinden olan istihdam sağlama, meslek edindirme kursları ile yüzlerce kişiye ulaşılmıştır. Yine halk sağlık alanında yapılan çalışmalarla dezavantajlı bireylere hizmet götürülmüş ve binlerce kişiye ulaşılmıştır. Bunun yanında toplumdaki kültür, bilinç ve eğitim seviyesinin yükseltilmesi amacıyla verilen eğitimler, kültürel geziler ile bireylerin vizyonel gelişimlerini artırmak amacıyla yapılan faaliyetlerden birçok kişi faydalanmıştır.

Ancak olumsuzlukları düşünülürse; zaten çoğu 1980 sonrası göçle gelen bireylerin alıştıkları yaşam alanlarından koparılıp, TOKİ tarafından Bezirganbahçe’de yapılan konutlarda sunulan yeni yaşam tarzı kullanıcılar açısından ‘tekrar zorunlu bir göç’ olarak görülmektedir.

3.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Yönelik Sonuçlar

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye sürecini inceleyen Ekinci (2005), 50 yıldır kentlerimizde zaten sürekli bir dönüşümün olduğunu, fakat bu sürecin mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleriyle değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğunu ifade etmiştir. Diğer

yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan gereksinimlerine uygunluğu ve kentlerin kimliğiyle tutarlı olup olmadığı da tartışılması gereken bir konudur. Bunlardan hareketle Türkiye kentsel dönüşüm pratiği aşağıdaki sonuçları doğurmaktadır;

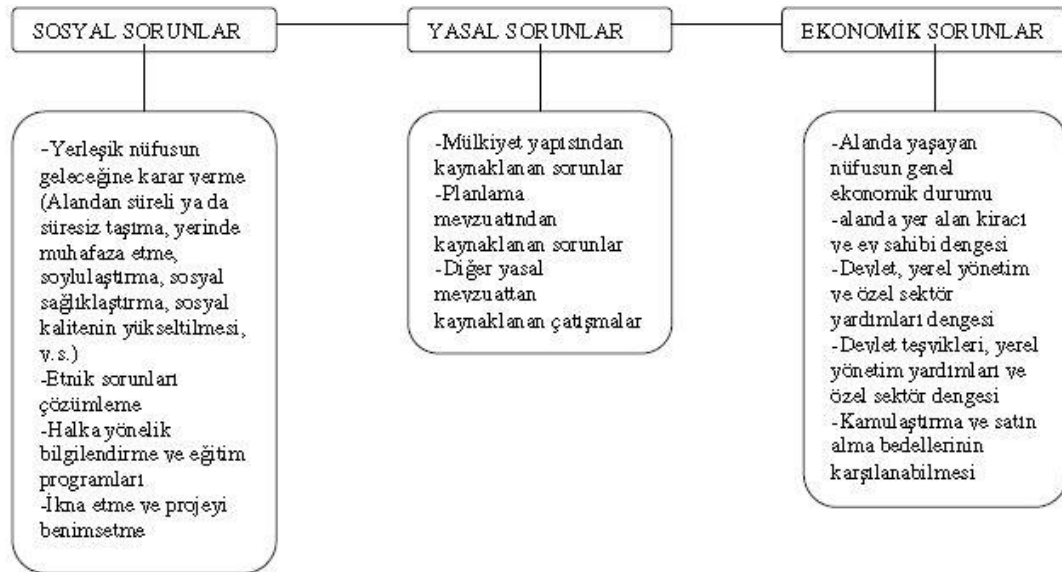
- Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde kentsel dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir.
- Kentsel dönüşüm gayrimenkule odaklanarak, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından referans almadan, sadece fiziki mekânın düzenlenmesi olarak algılanmıştır
- Dönüşüm süreciyle üretilen mekânlar kentin ruhuna ve mekânına yabancı mekânlar olarak gelişmiştir.
- Gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri ise işlevden çok yaşamı ve yaşayarı değiştirmeye yönelik olmuştur. Kentler; finans, iletişim ve bilişim hizmetleri ağırlıklı yeni işlevleri üstlenirken bu işlevleri yerine getirecek uygun işgücünün de kent merkezlerindeki yoğunluğu artmaktadır. Üretime yönelik sektörlerde çalışan kesim çalışma ve yaşam koşullarının kaybolması ile kentlerin çeperlerine itilirken, yeni işlevleri yerine getirecek olan seçkinler kent merkezlerine yönelmiştir. Soylulaştırma adı verilen bu süreç hemen hemen tüm dünya kentlerinde yaşanmakta ve mekânsal ayrışmaları derinleştirmektedir (Aksümer ve Temiz; 2007).
- Türkiye’de yakın dönemde büyük kentler başta olmak üzere hemen hemen tüm kentlerde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu uygulamalarda, temel bir insanlık hakkı olan barınma hakkına ve hatta yerleşme özgürlüğüne yönelik, fiziksel ve sosyal yıkım ile yerinden etme gibi olumsuz etkiler gözlenmektedir.
- Özellikle romanların yaşadıkları alanlarda yapılan kentsel dönüşüm projeleri sonrasında bölgeden göçe zorlanan romanlar gittikleri yerde kiracı olarak bile ev bulamamaktadırlar. Ev bulanlar ise uyum sorunu ile karşılaşarak gittikleri yerdeki halk tarafından dışlanmaktadır.
- Dönüşümle beraber kentsel mekânın üçüncü boyutunda yaşanan ‘artı’ gelirin gecekondulu alanlarında oluşturduğu etki, alanda yaşayan mevcut nüfusun barındırılmasından çok yaşayan düşük ve orta gelirli tabakanın soylulaştırma

adı altında sosyal dönüşümünü tetikleyerek yeni ve yüksek gelir grubunun fiziksel dönüşümden sonra sağlayacağı kültürel ve ekonomik dönüşümdür. Ankara’da kentsel dönüşüm projeleri üzerinde yapılan incelemede, %50-%90 arasında bir nüfus değişimi yaşandığı tespit edilmiştir. Bu sonuç, kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşayan nüfustan ziyade, artı gelir getirecek nüfusun oluşturduğu alana dönüşümün sağlandığını göstermektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulaması, barınma ve yaşam kalitesi yükseltilmesi hedeflenen kitle yerine, yüksek gelir grubuna hizmet etmektedir. Nitekim, Ankara’da yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları irdelendiğinde, “mekanın biçimlendirilmesine asıl etkenin, alanda yaşayanlara dair sosyal kaygılar değil; merkezi arazinin artan değeri ile üzerindeki düşük kalitedeki yapı arasındaki rant aralığının en kârlı şekilde kullanımı ve bu artı değerın kentsel arsa pazarında paylaşımı” olduğu söylenebilir.

- Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik sonuçlarda önemli görüş farklılıkları bulunmaktadır. Bazı görüşler dönüşüme konu olan ‘yer’e odaklanarak mahallenin koşulları itibarıyla iyileştirilmesi ile ilgilenmektedir. Dönüşüme konu olan mahalleler genellikle düşük yaşam kalitesi, işsizlik, yoksulluk, sağlıksız fiziksel çevre, düşük eğitim düzeyi, yüksek suç oranları gibi sorunların yoğun olarak görüldüğü mahallelerdir. Kentsel dönüşümün öznesi ‘yer’dir ve projenin başarısı sonuçta üretilen kentsel çevre üzerinden değerlendirilir. Alternatif bir görüş ise kentsel dönüşüm alanlarında yaşayan ‘yerel halk’ üzerine odaklanmaktadır. Bu görüşteki amaç, yerel halkın yaşam koşullarının iyileştirmektir. Proje sonrasında, alanda yaşayan mevcut sakinlerin aynı yerde kalması projenin başarısı olarak görülmektedir (Bailey, 2004).
- Kentsel dönüşümle gündeme gelen gecekondularında ise süreçten gecekondular sahiplerinden çok özel sektörün karlı olduğu bir yapı görülmektedir. Aynı zamanda gecekondularda yaşayan kiracılar bu sürecin kaybeden aktörleri olmuştur. Ya kira değerlerinin düşük olduğu merkeze yakın başka bir gecekondular alanına taşınmak zorunda kalmışlar ya da kentin çeperlerinde kendilerine gösterilen konut alanlarına göç etmişlerdir.

- Taşınmaz malikleri ile uzlaşmanın sağlanamadığı durumlarda yerel yönetimlerce ‘acele kamulaştırma kararı’ alınmıştır. Bu örneklerde görülüyor ki kamulaştırma baskısı sonucu maddi açıdan yetersiz ve hak arama konusunda mülkiyet üzerindeki yasallık düzeyinin kısıtları (tapulu - tapu tahsisli - gecekondü sakini - kiracı) doğrultusunda mahalle halkı da kendi çözümünü üreterek kamulaştırma bedelinden daha yüksek bedel teklif eden arsa spekülâtorlerine mülkünü devretmişlerdir. Ya da diğer bir seçenek olan yerel yönetimin öngördüğü kamulaştırma bedeline razı olmuştur. Her iki seçenekte de hisseli mülkiyetlerin olması durumunda paydaş başına düşen bedeller çoğu zaman yeni bir konut bedelini karşılayamamakta ve zincirleme bir mülksüzleşme sonucunu doğurmaktadır.

Özden (2008), yerleşik nüfusun geleceğine karar verme ile ortaya çıkan sorunları sosyal, yasal ve ekonomik sorunlar olarak sınıflamıştır (Şekil 3.23). Bu göre tüm sorunların özeti niteliğinde olan aşağıdaki şemaya göre sosyal sorunların başında halkın fikrinin alınmadan bölgede yaşayan halk düşünülmeden ya da halka yeterli bilgi verilmeden kentsel dönüşüm projesi uygulanması yer almaktadır.



Şekil 3.23 : Konut alanlarının yenilenmesinde ortaya çıkan sorunlar. (Özden, 2008)

Yasal sorunlarda mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar ile planlama mevzuatından kaynaklanan sorunlar yer almaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları içinde ekonomik sorunlarda önemli bir yere sahiptir. Alanda yaşayan nüfusun genel ekonomik durumu yanında, alanda kiracı ve ev sahibi dengesi de konut alanlarının

yenilenmesinde büyük bir rol oynamaktadır. Devletin ve yerel yönetimlerin konut yenileme alanlarına yaptıkları yardımlar ve yatırımlar ile özel sektör yatırımları, kamu ve özel sektör için bir ekonomik getirisi olmadığından, diğer alanlara oranla kısıtlıdır. Bu nedenlerden ötürü projenin uygulandığı alandaki halk ekonomik yönden zor duruma düşmektedir.

3.4 Bölüm Sonucu

Bu bölümde Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci tarihsel gelişim analizi yapılarak, bu süreçte sosyo-ekonomik değişimler ve mekândaki farklılaşmalar ortaya konmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşümün hangi dinamikler ve ne tip etkilere bağlı olduğunu saptamak için kentlerin değişiminin dönemsel incelemesi son derece önem taşımaktadır.

Cumhuriyetin ilan edildiği 1923 yılından günümüze kadar geçen süreçte yeni kent merkezlerinin kurulması modern cumhuriyetin bir sembolü olarak görülmüştür. 1950’li yıllarda başlayan kırdan kentlere olan göçün doğal bir sonucu olarak kentlerdeki nüfus artışı buna bağlı olarak açığa çıkan konut talebinin kentlerdeki tezahürü olarak ‘gecekondu’ yerleşimleri oluşmaya başlamıştır. 1960-1980 dönemi ekonomik büyümenin yaşandığı ve sanayileşmenin hızla gerçekleştiği dönemdir ve bunun sonucunda kentler hızla büyüyerek göçle nüfus almaya başlamıştır. 1980 - 2000 dönemi; liberal ekonomi ve küreselleşme kavramlarının kent mekânlarına yansıdığı ve 2000 sonrası dönem ise ilk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı ve yasalarla sınırlarının belirlenerek özel sektör işbirliği ile dönüşüm stratejilerinin ve çalışmalarının gerçekleştiği yıllar olmuştur.

Ülkemizde 1950’lerden başlayarak günümüze kadar süregelen planlama ve konut politikaları sağlıklı ve yasadışı yapılaşmayı özendiren, teşvik eden bir tutumla kentsel çöküntülerin hızlanmasına yol açmışlardır. Bu durumun sonucu olarak birbiri ardına çıkarılan yasalar ile kurumsal ve yönetsel yapıdaki değişiklikler kentlerdeki çöküntü sürecini durdurmaya yetmemiş ve etkin ve kararlı bir dönüşüm modeli çizilememiştir.

Yasal açıdan süregelmekte olan yetki çatışmaları kentsel dönüşümün uygulanması ve denetlenmesinde açmazlara neden olmaktadır. Kentsel dönüşümün planlamayı düzenleyen yasalar içindeki yeri belli değildir; ilkeleri, hedefleri, uygulanması ve denetimi konusunda net tanımlar bulunmamaktadır. Büyük eksiklikleri olmakla

birlikte, yasal mevzuat kentsel dönüşüm uygulaması yapmayı doğrudan engelleyici ya da kısıtlayıcı bir içeriğe sahip de değildir. Ancak mevzuatın yeni bir yorum ve anlayışla ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Diğer yandan ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal altlıklarının da birçok yasa ile doğrudan ve dolaylı ilişkisi oldukça karmaşık bir yapı sergilemekte, yerele özgü kentsel dönüşümün uygulanmasını zorlaştıran genel ve yetkileri tek elde toplayan yasal düzenlemeler görülmektedir.

İstanbul’da yapılmakta olan proje örneklerinde, sistematik ve bilimsel bir çalışma yönteminin kullanılmadığı, bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanmadığı, katılım süreçlerinin yetersiz olduğu, tamamının fiziksel yenileme kaygısı ile gerçekleştirildiği ancak sosyal sorunların çözümüne yönelik unsurlar içermediği, tarihi çevreye saygılı projeler üretilmediği ve koruma anlayışının yetersiz olduğu ve parçacıl projeler olduğu ortaya çıkmaktadır.

İncelenen örnekler üzerinden Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında ülkemizdeki hukuki temellerin henüz oturmadığı ve bununla birlikte dönüşümün üst ölçek kararlarından öteye gitmeyerek yerel halka katkı sağlayamadığı görülmüştür. Her mekânın, her mahallenin kendi içinde dinamikleri vardır ve standart bir modeli üretilip bu modelin bütün alanlarda uygulanabilir olması imkânsızdır.

Özellikle gecekondü alanlarında yapılan dönüşüm projeleri ile kentsel dönüşümün fizik mekân ölçeğine indirgendiği, mahalle kültüründeki heterojen yapının giderek ortadan kaldırılarak tek tip ve standart kentsel alanlar yaratıldığı ortaya çıkmaktadır.

4. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ SARIGÖL MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Bu bölümde ilk olarak kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri'nin bağlı olduğu idari birim olan Gaziosmanpaşa'nın kent ve ülke içerisindeki tarihsel gelişimi ve rolü içerisinde incelenerek, mekânsal anlamda geçirdiği politik, kültürel, sosyal ve ekonomik değişimlerin kentsel mekâna yansımalarına değinilecektir. Böylelikle uzlaşma sürecine geçmeden önce ilçeye ilişkin genel bir çerçeve çizilmesi hedeflenmektedir.

Devamında Gaziosmanpaşa'nın 6306 sayılı yasa kapsamında ele alınan mahalleleri ve bu tez kapsamında detaylı çalışma alanı olan Sarıgöl Mahallesi'nin mekânsal ve sosyal değerlendirmelere yer verilerek, geçirdiği kentsel dönüşüm süreci içinde uzlaşma sürecinin uygulanma biçimi tartışılacaktır.

4.1 Gaziosmanpaşa İlçesi

İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Gaziosmanpaşa ilçesi 2008 yılı itibariyle, 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"a dayandırılarak bugünkü ilçe sınırlarına kavuşmuştur.

1985'de 291.715 kişilik İstanbul nüfusunun % 5'ini barındıran Gaziosmanpaşa'da, aynı yıl km²'ye 1790 kişi düşmekteydi. 1990'da ilçe nüfusu 393.667'ye, nüfus yoğunluğu ise 2415 kişi / km² ye yükselmiştir. Gaziosmanpaşa, nüfus artış hızı açısından İstanbul'un önde gelen ilçelerinden biridir. Öyle ki, 1997'deki nüfus sayımına göre ilçe nüfusu yedi yıl gibi kısa bir sürede 570.943 kişiye, nüfus yoğunluğu ise 3900 kişi/km² ye yükselmiştir (Gaziosmanpaşa Belediyesi Stratejik Plan, 2014) (Çizelge 4.1).

2008 yılında ilçe sınırlarını değiştiren söz konusu düzenlemeye kadar sınırları kuzeyde Karadeniz'e kadar ulaşan ilçe, güneyde ve doğuda Eyüp, batıda Esenler ve Bayrampaşa ilçelerine komşu olup 3500 ha alan kaplarken, 2007 yılında 1.013.048 kişiye ulaşan nüfusuyla, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en büyük ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından da 64 ili geride bırakan bir yoğunluğa sahiptir (Gaziosmanpaşa Belediyesi Stratejik Plan, 2014).

Çizelge 4.1 : Yıllara göre Gaziosmanpaşa'nın nüfusu. (TÜİK)

Yıllar	Toplam Nüfus
1965	89.538
1970	125.667
1975	160.649
1980	219.026
1985	291.715
1990	393.667
2000	752.389
2007	1.013.048
2010	474.259
2015	501.546

2007 yılında ilçe sınırlarının yeniden düzenlenmesiyle Gaziosmanpaşa ilçesi sınırlarından ayrılan mahallelerle iki yeni ilçe (Sultangazi ve Arnavutköy) doğmuştur. Bu düzenlemeden sonra mahalle sayısı 29'dan 16'ya düşmüş ve nüfusu en çok azalan ilçe olmuştur. Buna göre ilçenin kuzey sınırı yeniden çizilmiş; kuzeyde TEM otoyolunun sınırladığı Sarıgazi ilçesi ile komşu olmuştur. Yeni düzenleme ile mevcut mahalleleri; Yıldıztabya, Pazariçi, Karlıtepe, Yenidoğan, Sarıgöl, Bağlarbaşı, Merkez, Şemsipaşa, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Barbaros Hayrettinpaşa, Kazım Karabekir, Mevlana, Karayolları, Yeni Mahalle ve Karadeniz Mahallesi'dir.

Bu sınırlar bağlamında; günümüzde TEM Otoyolu ve önemli ulaşım bağlantılarının bulunması ve İstanbul'un merkez alanlarına yakın konumda olmasının getirdiği avantajlar bir yana; tamamı kentsel karakterde alanlardan oluşan ve mekânsal kaliteden yoksun, yetersiz sosyal ve teknik altyapısıyla nüfusun ihtiyacına cevap veremeyen bir ilçe haline gelmiştir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 : Gaziosmanpaşa ilçesinin İstanbul içindeki konumu.

Sosyo-ekonomik göstergelerle İstanbul'un mekânsal ve sosyal gelişimi içinde Gaziosmanpaşa'nın hangi noktada bulunduğunu tespit etmek, çalışma alanına ilişkin daha detaylı bir bilgi birikimi edinmemizi sağlayacaktır.

Gaziosmanpaşa'nın İstanbul'daki diğer ilçeler ile hane halkı büyüklüğü karşılaştırıldığında Gaziosmanpaşa ilçesi; 3.80 olan ortalama hane halkı büyüklüğü ile 10.sırada yer almaktadır. Hane halkı büyüklüğü açısından 2.49 ortalamasıyla ile Beşiktaş son sıradayken; Kadıköy, Adalar, Şişli ilçeleri düşük hane halkı ortalamalarıyla bu ilçeyi takip etmektedir. 4.67'lik ortalama hane halkı büyüklüğüne sahip Sultanbeyli ilçesi ise ilk sırada gelmektedir. Arnavutköy ve Sultangazi ilçeleri onu takip etmektedir. (TUIK, 2013). İstanbul'da hanehalkı büyüklüğünün mekânsal dağılımı incelendiğinde bekârların ya da çocuksuz ailelerin MİA'da yer seçmesinin daha yüksek; kalabalık ailelerin ise merkez ilçeler çevresinde daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılabilir.

2009 yılında "Ekonomik ve Sosyal Entegrasyon Problemlerinin Çözümüne Destek Projesi" (İGEP) kapsamında gerçekleştirilen sosyal haritalama çalışmaları ile ortalama net gelirin İstanbul'daki tüm mahallelere göre dağılımı incelenmiştir. Araştırmaya göre Eminönü ile Beykoz, Beyoğlu, Eyüp, Gaziosmanpaşa ve Pendik ilçelerinin mahallelerinin en düşük gelir seviyesi ile ilk sıralarda geldiği görülmektedir (İstanbul Bölge Planı Ekleri, 2010-2013).

Gelir durumu açısından bir diğer gösterge de yeşil kart sahipliğidir. 2009 yılı İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü verilerine göre; İstanbul'da yeşil kart sahibi toplam

876.894 kişi bulunmaktadır. Yoksul vatandaşların devletin sağlık hizmetlerinden ücretsiz olarak faydalanmasına imkân sağlayan yeşil kart sahiplerinin ilçelere göre dağılımına bakıldığında; en fazla yeşil kartlının Gaziosmanpaşa, Küçükçekmece, Beyoğlu ilçelerinde bulundukları görülmektedir. Yeşil kart sahiplerinin ilçe nüfusu oranına bakıldığında ise sırasıyla Beyoğlu, Gaziosmanpaşa, Çatalca, Sultanbeyli, Eyüp, Esenler ve Küçükçekmece ilçelerinde ilçe nüfusunun %10'undan fazlasının yeşil kart sahibi olduğu görülmektedir (İstanbul Bölge Planı Ekleri, 2010-2013).

4.1.1 Tarihsel gelişim süreci

“...İnkılap henüz olmuştu. İnkılabı yapanların başını kaşıyacak vakitleri yoktu. Olsa bile, o kadar çeşitli meseleler karşısındaydılar ki, Taşlıtarla gibi büyük şehrin kıyısında kalmış, unutulmuş köşelerin dertlerini bakınca göremeyebilirlerdi²³.”

İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden biri olarak görülen Gaziosmanpaşa'nın tarihine ilişkin en eski veri 19.yy başlarında Osmanlı döneminde kente su sağlama misyonunu üstlenen kırsal bir alan olduğudur. Osmanlı belgelerinde o dönemde adı Küçükköy olarak geçen Eyüp kazasına bağlı 12 suyolu köyünden biri olduğu aktarılmaktadır.

Eski kaynaklarda ilçe için Taşlıtarla ismi kullanıldığı görülmektedir. 1935 yılı nüfus sayımında, başlıca ekonomik faaliyeti tarım olan kırsal nüfusun yaşadığı Taşlıtarla yerleşimi, 1948 yılı itibarıyla 10-15, 1950 yılına gelene kadar toplamda en fazla 34 hanelik bir yerleşim alanı haline gelmiştir. 1950 Haziran'ı itibarıyla, bölgeye 500 hanelik bir nüfus yerleştirilmiş ve devamında aynı yıllarda Bulgaristan'dan gelen göçmen aileler için konut yapımına devam edilmiştir. Nitekim 1953 yılında göçmenlerin yerleştirilmesi için yapılan yaklaşık 2000 konut ile bölge geniş bir yerleşim alanına sahip olmuştur. Bölgede artan nüfusa paralel olarak aynı yıllarda gecekondulaşma olgusu da ilk nüvelerini vermeye başlamıştır (Şekil 4.2).

²³ Selim Karahasanoğlu tarafından kaleme alınan “Küçükköy, Taşlıtarla, Gaziosmanpaşa: Bir İlçenin Öyküsü” isimli kaynakta yer alan, Orhan Kemal'in *İstanbul'dan Çizgiler* kitabından bir alıntı.



Şekil 4.2 : 1950’li yıllarda Taşlıtarla. (Gaziosmanpaşa Belediyesi)

Bazı kaynaklarda Taşlıtarla’nın yerleşim yaygınlaşmadan önce, askeri eğitim amaçlı kullanılan bir arazi olduğu da belirtilmektedir. Buradan bölgenin nüfusunu artıran öncü grubun göçmenler olduğu anlaşılmaktadır. Bölgedeki yer adlarında da göçmenlerin izlerini görmek mümkündür: Selanik Caddesi, Meriç Sokak, Rumeli Caddesi, Göçmenler Sokak bunlardan bir kısmıdır.

1958’e kadar Küçükköy’ün bir mahallesi olan Taşlıtarla’da 1962’de yapılan bir araştırmaya göre Taşlıtarla’daki 18 bin gecekonduda yaklaşık 90 bin kişinin yaşadığı tahmin edilmektedir (Gaziosmanpaşa Belediyesi, URL-19). Başta Balkan ülkelerinden olmak üzere yurdun çeşitli bölgelerinden yapılan göçlerle nüfusun artması, yapılaşmayı artırmış ve bunun sonucu olarak yerleşim alanının da genişlemesiyle 27.08.1963 yılında 308 sayılı kanunla Eyüp ilçesinden ayrılarak, Gaziosmanpaşa adıyla ilçe olmuştur. Gaziosmanpaşa’nın geçmişi üzerine kapsamlı bir değerlendirme yapmamıza imkan sağlayan bir literatür olmamasına karşın Orhan Kemal’in 1965-1970 yılları arasında kaleme aldığı bir eserinde geçen;

“...İnkılap henüz olmuştu. İnkılabı yapanların başını kaşıyacak vakitleri yoktu. Olsa bile, o kadar çeşitli meseleler karşısındaydılar ki, Taşlıtarla gibi büyük şehrin kıyısında kalmış, unutulmuş köşelerin dertlerini bakınca göremeyebilirlerdi Nitekim bu yargıda da haksız olmadığımızı

hemen anladık. Taşlıtarlalılar da, mesela Fatih, Aksaray, Beyoğlu, ne bileyim Levent'teki hemşerilerimiz kadar İstanbulluydular...”

sözleri o dönem Gaziosmanpaşa'sına ışık tutmaktadır. İstanbul'un merkez ilçelerine nazaran daha az yatırım yapılan bir ilçe olduğu anlaşılmaktadır.

Sanayileşmenin Gaziosmanpaşa'nın gelişiminde sanayileşme önemli bir yer tutmaktadır. 1946 yılında Kazlıçeşme-Zeytinburnu aksında başlayan sanayi faaliyetleri devamında Mecidiyeköy, Yıldız, Şişli, Kasımpaşa, Eyüp, Çarşamba, Karagömrük, Şehremini, Ayvansaray, Kumkapı ve Anadolu yakasında Paşabahçe-Beykoz, Çamlıca bölgelerine yayılmıştır. 1960-1970'li yıllarda Eyüp bölgesinde sanayi tesisleri artmış ve Topçular, Bayrampaşa hattı üzerinde bulunan sanayilerin gelişimiyle burada çalışanların Gaziosmanpaşa ve civarına yerleşmesine neden olmuştur²⁴. İstihdam olanaklarının artması yoğun konut baskısını da beraberinde getirmiştir.

1980'li ve 1990'lı yıllarla birlikte 2. Köprü ve TEM bağlantı yollarının faaliyete geçişini takip eden 10 yılın sonunda, TEM otoyolu boyunca uzanan ve köprü bağlantılarıyla beslenen ilçelerden; Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 360 bin artmıştır²⁵. İstanbul genelinde yaşanan hızlı nüfus artışı ve kentleşme Gaziosmanpaşa ilçesine de yansımış; ulaşım bağlantılarının da güçlenmesi ile tercih edilen bir yerleşim alanı haline gelmiştir. Ancak artan nüfusla birlikte ihtiyaç duyulan konut talebine karşı arzın yetersiz olması Gaziosmanpaşa mahalleleri için yasadışı konut üretim sürecini devam ettirmiştir. İlçenin sınırları kuzeye doğru genişlerken plansız gelişen konut alanları da yayılmıştır (Şekil 4.3).

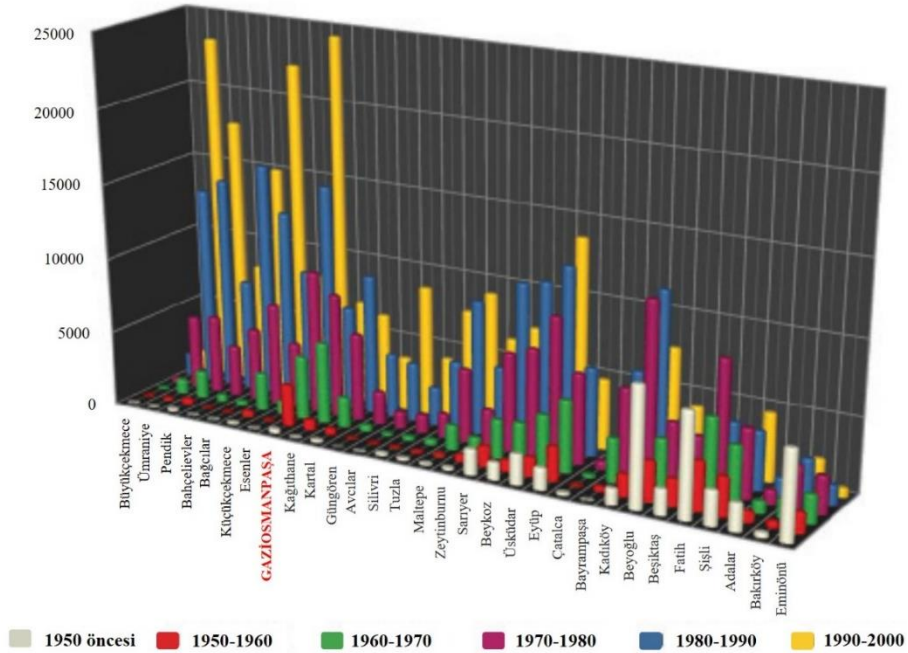
²⁴ Gaziosmanpaşa 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu, 2014

²⁵ TMMOB Çevre Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi İstanbul Çevre Durum Raporu, 05 Haziran 2016



Şekil 4.3 : Gaziosmanpaşa mevcut kentsel doku. (KEYM, 2012)

İstanbul ilçelerinin yıllara göre bina sayısı istatistikleri de Gaziosmanpaşa'daki kentsel gelişim sürecini doğrular niteliktedir. 2000 yılına ait DİE bina sayımı verileri kullanılarak hazırlanan aşağıdaki grafiğe göre Fatih, Eminönü, Beyoğlu ve Adalar gibi tarihi kent merkezlerinde bina yapımının önemli kısmı 1950 öncesinde tamamlanmıştır. Aynı yıllarda Gaziosmanpaşa'da az sayıda bina bulunurken 1950-1960 arası dönemde bina sayısında ciddi bir artış olduğu görülmektedir. Bunu takip eden yıllarda bina sayısındaki artış sürekli devam etmiş ve 2000 yılında İstanbul ilçeleri arasında ilk sırayı almıştır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 : İlçelere göre bina yapım yılları ve sayıları. (İstanbul Bölge Planı Ekleri, 2010-2013)

Gaziosmanpaşa'ya yönelik göç dalgalarının zamana ve göç eden nüfusun niteliğine göre farklı periyotlarda değiştiği ve çeşitlendiği görülmektedir. İlk dalga; 1920'lerin başında buraya gelen Trakya göçmenleri tarafından gerçekleştirilmiştir. Devamında gelen ikinci dalga ise yine Balkan coğrafyalarından gelen muhacir adı verilen kitleyle devam etmiştir. 40'lı yıllarda başlayıp 50'lerde yoğunlaşan bu göç dalgası, giderek çevre alanlarda genişlemeye ve buna bağlı olarak kentsel arazinin spekülasyon amaçlı kullanımını tetiklemiş ve arazi değerlerinde artış yaşanmıştır. Bu sebeple bu gruptaki göç edenleri Gaziosmanpaşa yerleşik alanının kurucuları olarak adlandırmak mümkündür. Üçüncü göç dalgası ise 70'li yıllar ile başlayan daha çok Karadeniz ile Orta ve Doğu Anadolu'dan gelenlerdir. Son olarak dördüncü göç dalgası ile Doğu ve Orta Anadolu kökenli kişiler göç etmişlerdir (Hardal, 2014).

Şekil 4.5'te görüldüğü üzere 1955 yılından başlayarak Gaziosmanpaşa için önemli kırılma noktası olan belediye statüsü kazandığı 1963 yılı, nüfusunun İstanbul ilçeleri arasında en yüksek rakama ulaştığı 2007 yılı, idari sınırların değiştiği 2008 yılı ve son nüfus sayım yılı olan 2015 yılında ulaştığı nüfuslar şemalaştırılmıştır.

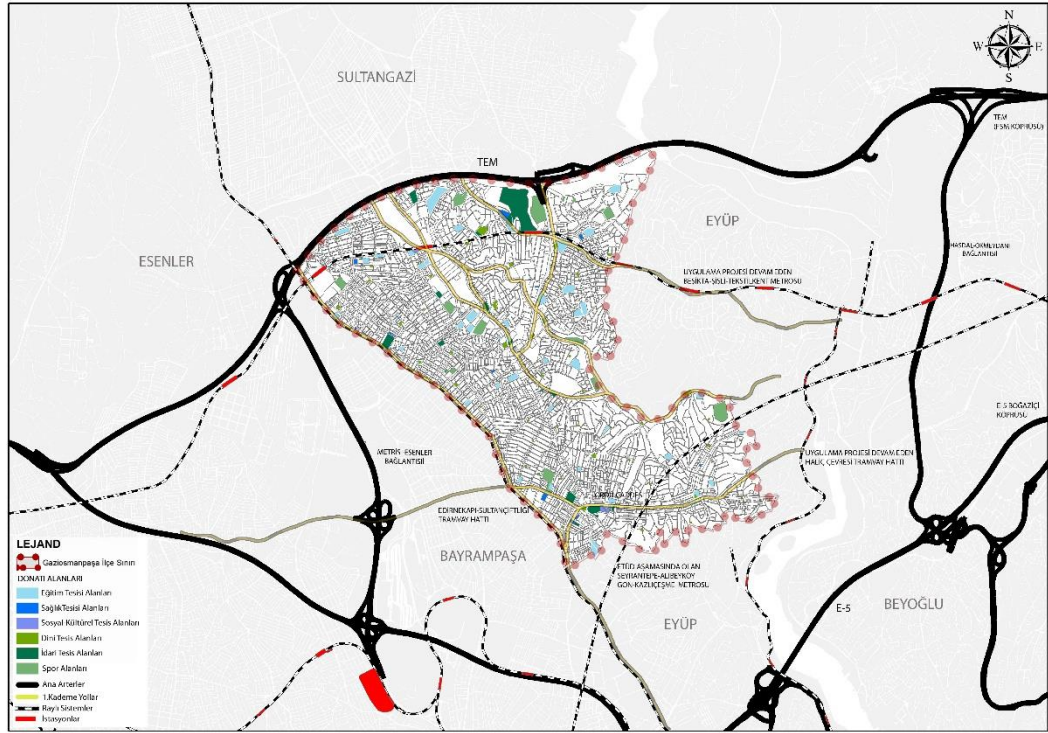


Şekil 4.5 : Gaziosmanpaşa tarihsel gelişim süreci.²⁶

4.1.2 Değerleri ve dinamikleri

Gaziosmanpaşa ilçesi sahip olduğu dinamiklerin etkisiyle nüfusu sürekli artan bir yerleşim olmuştur. Bir yandan metropolün batı kanadındaki sanayi alanlarının yarattığı istihdam potansiyeli ve diğer yandan MİA'ya olan yakınlığı, önemli ulaşım aksları ve uluslararası bağlantı yollarının yarattığı erişim kolaylığı ile İstanbul içinde önemli bir yere sahiptir (Şekil 4.6).

²⁶ Gaziosmanpaşa Nazım İmar Planı Raporu (2014)'nda yer alan şemadan uyarlanarak güncellenmiştir.



Şekil 4.6 : Gaziosmanpaşa çevresindeki ulaşım bağlantıları. (KEYM, 2013)

1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul Vizyonu; *Çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İSTANBUL* olarak tanımlanmıştır. Bu doğrultuda alınan kararlar, bölgesel ölçekte çok merkezli dengeli kalkınma bağlamında İstanbul'un üstleneceği rol üzerine oluşturulan bir kurguyla belirlenmiştir.

Konut çevrelerinin ve yerleşim alanlarındaki yapı kalitesi yaşam kalitesini ve sağlığını etkilemektedir. Kalitenin iyileştirilmesi toplumun refahı için gereklidir. Bu vizyon doğrultusunda hedef; estetik, işlevsel ve yapısal yaşam kalitesinin yükseltilmesi, plan kararlarının, deprem başta olmak üzere afet riskleri dikkate alınarak üretilmesidir.

Çok merkezli ve dengeli gelişme yaklaşımının felsefesi; ulaşım ve iletişim teknolojisindeki gelişmeler doğrultusunda orta büyüklükteki merkezlerin sayısını çoğaltarak ve etkinliğini artırarak, ara kademe kentsel çekim merkezlerin oluşturulmasıdır. Böylelikle kır-kent arası kutuplaşma giderilebilecek ve aşırı yük üstlenen kentlerin işlevleri, alternatif kentsel merkezler (ihtisas kentler) tarafından üstlenilebilecektir.

Bu sebeple 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda kent makroformu, sürdürülebilir kentsel gelişme doğrultusunda doğal eşiklerin ihlal edilmemesi ilkesinden hareketle MİA'dan sıçramalı odaklarla doğu ve batı eksenlerinde doğrusal bir mekânsal düzenlemeye ve büyümeye imkan verecek nitelikte olması öngörülmüştür. İstanbul'un ekonomik dönüşümünde etkili olan politikalar arasında merkezde sanayi alanlarının boşaltılmasıyla oluşacak alanın bilgi ekonomisi, kültür endüstrileri ve hizmetler sektörüne yönelik kullanılması ve MİA ve çevresinin dönüşümü yer almaktadır. İstanbul için öngörülen ekonomik yapısal dönüşümün gerçekleşmesi için var olan sanayinin desantralizasyonu ve sanayiden boşalacak alanlara hizmet sektörünün yerleşmesi gerekmektedir. İstanbul'un küresel kent vizyonuna kavuşması aşamasında Gaziosmanpaşa'ya düşen rol çevre düzeni planında belirtildiği gibi ilçede yer alan sanayinin desantralizasyonu ve sanayinin boşalttığı alanlarda ilçeyi ikinci derece merkez olarak tanımlayacak karma kullanımların yer almasıdır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarının hayata geçmesi için çok merkezli gelişimin sonucu olarak önerilen ikinci derece merkezin oluşturulması hususunda ilçenin yeniden yapılanması önem taşımaktadır.²⁷

4.1.3 Kentsel dönüşüm alanları

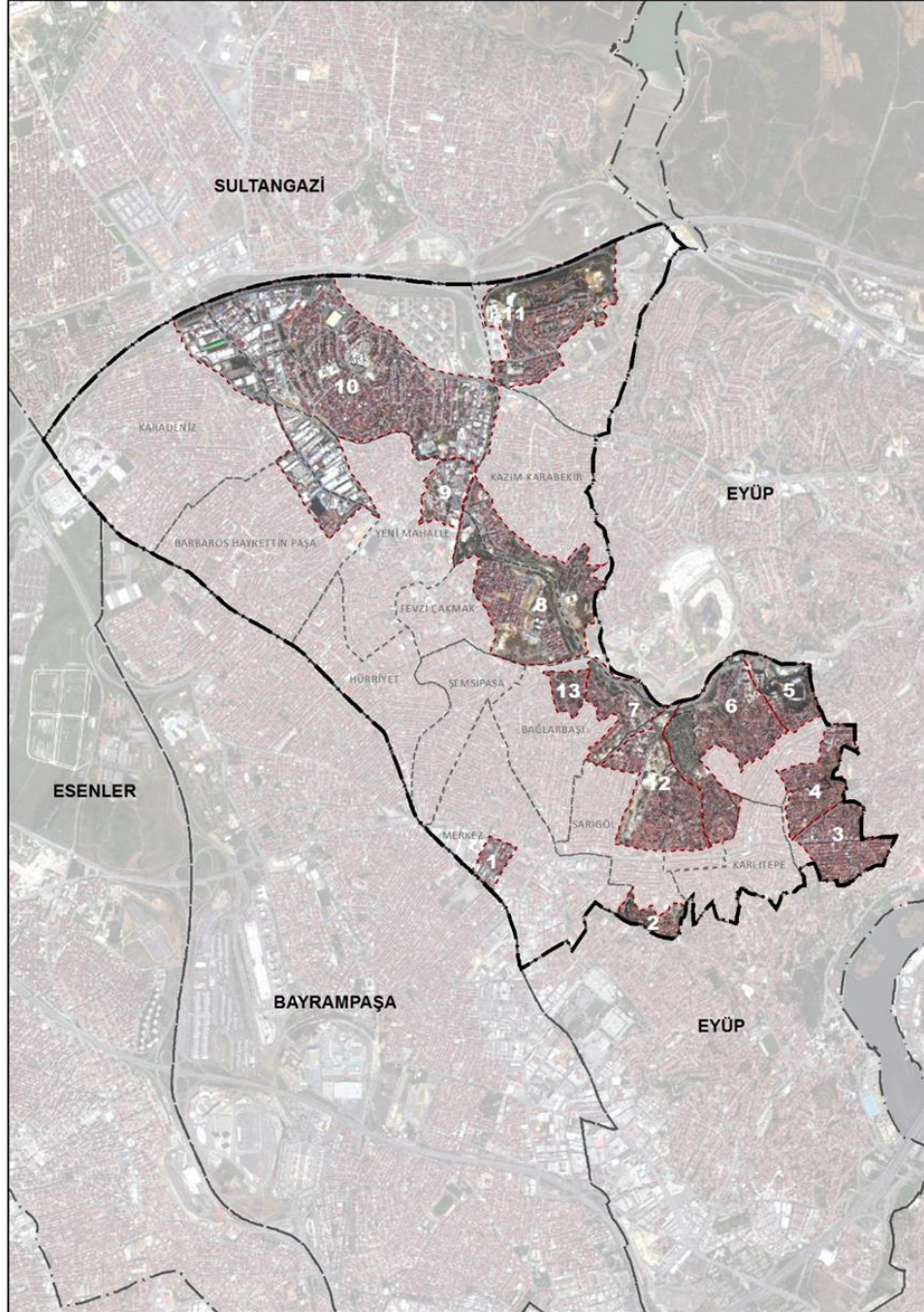
Gaziosmanpaşa ilçesi plansız ve yasadışı yapılaşmanın izlerini taşıyan, bütüncül planlama ilkelerinden ve çağdaş şehircilik kriterlerinden uzak gelişmenin etkilerini taşıyan ilçelerden biridir. Yakın geçmişe dek büyük ölçüde plansız gelişmiş ilçe; yüksek nüfus yoğunluğu, mülkiyet sorunları, işgali arazileri, niteliksiz yapı stoku, altyapı eksikliği, yetersiz donatı alanları ve yapılaşmanın tahrip ettiği bitki örtüsü ile fiziksel sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Ulusal politikaların ve İstanbul özelinde değerlendirildiğinde öncelikle merkez ilçelere yapılan yatırımlar sebebiyle uzun süre ihmal edilmiş ve katlanarak artan, uzun vadeye yayılmış bu sorunların yerleşmeye verdiği mekânsal zararlar kadar sosyal boyutu da içine alan karmaşık, sorunlu bir ilçe haline gelmiştir. Bu sebeple müdahale edilmesi gereken bir alan olduğu açıktır.

Aynı zamanda 1999 depreminden sonra önem kazanan depreme yönelik dönüşüm senaryolarında; özellikle jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda denetim boşluklarından faydalanarak yer seçen, illegal ve kontrolsüz gelişen yerleşik alanlar, riskin temeli olarak görülmektedir. Kentsel dönüşüm projeleriyle bu alanların boşaltılması veya yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Yasal ve planlı gelişen alanlarda ise, deprem mevzuatına uygun olması önemlidir ve eskimiş yapı stokunun rehabilite edilmesi gereklidir. İstanbul'un mevcut makro form yapısı içinde deprem faktörüne

²⁷ Gaziosmanpaşa ilçesi riskli alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı açıklama raporu.

dayalı, yoğunluk ve fonksiyon değişiklikleri yapılması önem arz etmektedir (İstanbul Bölge Planı Ekleri 2010-2013).

Bu sebeple ilçede bulunan sanayi alanlarını da kapsayan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun kapsamında 13 bölgede toplam 432 ha büyüklüğünde riskli alan ilan edilmiştir (Şekil 4.7 ve Çizelge 4.2).

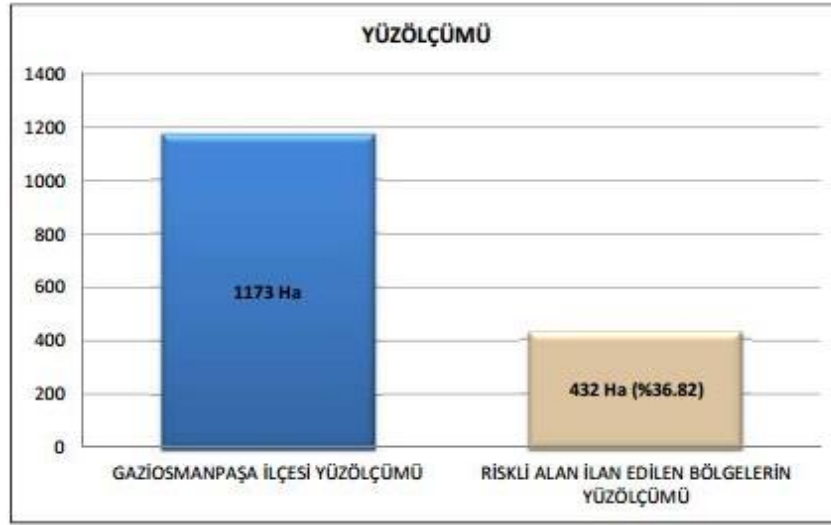


Şekil 4.7 : Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlar.

Çizelge 4.2 : Gaziosmanpaşa ilçesinde 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlar

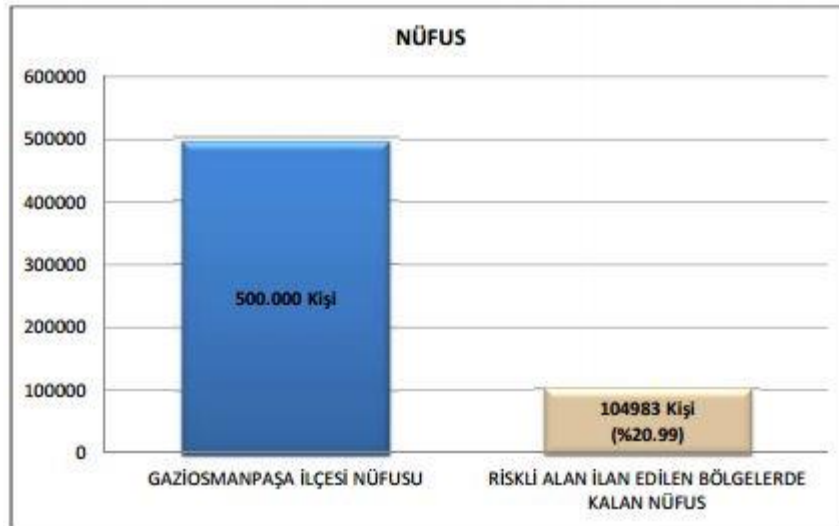
Alan No	Riskli Alan	Alan Büyüklüğü(ha)	İlan Tarihi
1	Merkez Mahallesi Riskli Alanı	4.94	24.12.2012 Tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 26.01.2013 tarih ve 28540 sayılı resmi gazetede yayımlanarak ilan edilen alanlar
2	Sarıgöl-Merkez Mahallesi Riskli Alanı	5.83	
3	Pazariçi Mahallesi Güney Bölgesi Riskli Alanı	18.82	
4	Pazariçi Mahallesi Kuzey Bölgesi Riskli Alanı	17.05	
5	Yıldıztabya Mahallesi Doğu Bölgesi Riskli Alanı	14.17	
6	Yıldıztabya Mahallesi Batı Bölgesi Riskli Alanı	42.28	
7	Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı	16.60	
8	Fevzi Çakmak-Kazım Karabekir Mahalleleri Riskli Alanı	59.31	
9	Yeni Mahalle Riskli Alanı	10.81	
10	Karayolları-Karadeniz-Barbaros Hayrettin Paşa Mahalleleri Riskli Alanı	158.25	
11	Mevlana Mahallesi Riskli Alanı	45.10	
12	Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Riskli Alanı	33.20	18.11.2013 Tarih ve 2013/5666 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 15.12.2013 tarih ve 28852 sayılı resmi gazetede yayımlanarak ilan edilen alan
13	Bağlarbaşı Mahallesi Ek Riskli Alanı	5.56	12.11.2013 Tarih ve 2013/5659 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 15.12.2013 tarih ve 28852 sayılı resmi gazetede yayımlanarak ilan edilen alan

1173 ha yüzölçümüne sahip ilçenin %36.82 'si riskli alan ilan edilmiştir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 : Gaziosmanpaşa ilçesi ve toplam riskli alan yüzölçümü.²⁸

2015 yılı nüfus verilerine göre ilçenin toplam nüfusu yaklaşık 500.000 kişi iken, ilan edilen riskli alanlarda yaşayan toplam nüfus 104.983 kişidir. Bu oran, ilçe nüfusunun yaklaşık %21'inin kentsel dönüşüm uygulamalarından etkileneceği anlamına gelmektedir (Şekil 4.9).



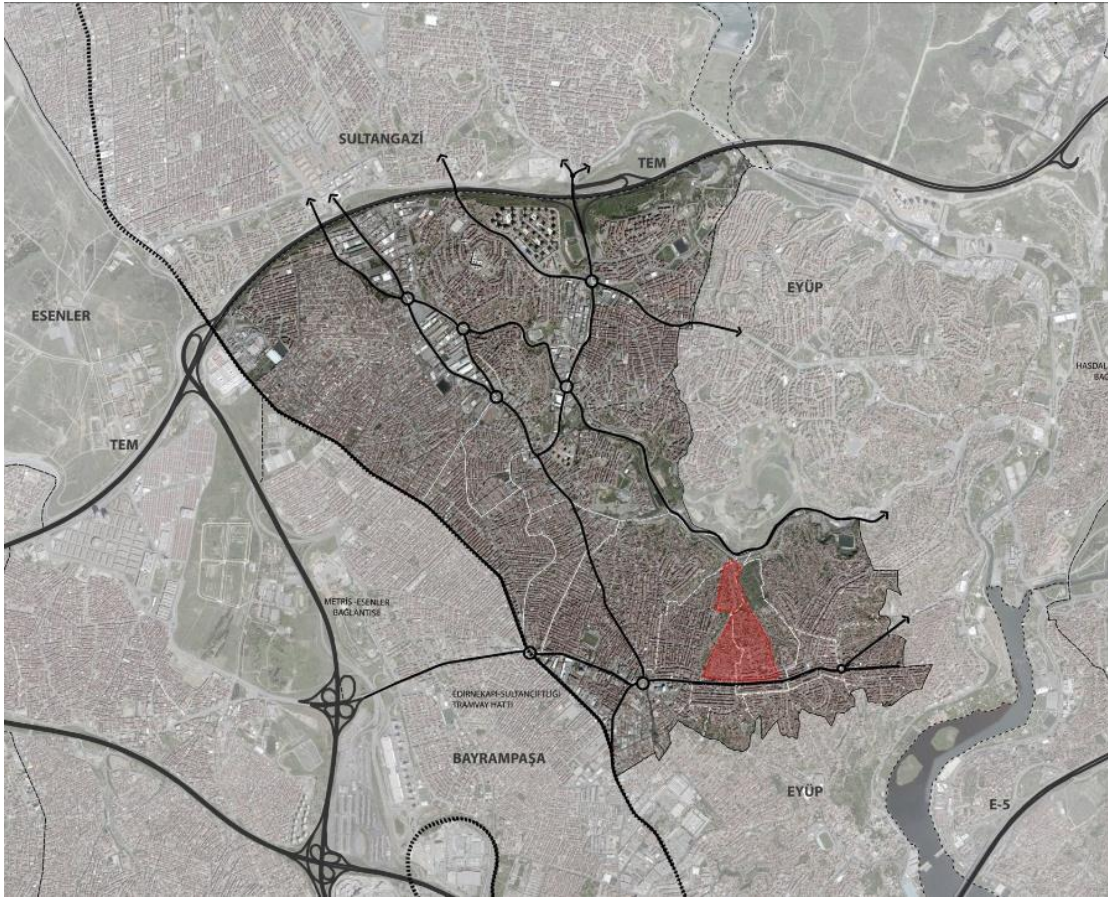
Şekil 4.9 : Gaziosmanpaşa ilçesi ile toplam riskli alanlardaki nüfus.²⁹

²⁸ “The World Cadastre Summit Congress & Exhibition” (2015) kapsamında Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Hasan Tahsin Usta tarafından yapılan “İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Kentsel Dönüşüm Proje Çalışmaları” başlıklı sunumdan alınmıştır.

Son durum itibari ile Gaziosmanpaşa ilçesi, hem alansal büyüklük olarak hem de riskli alan sayısı olarak İstanbul ilçeleri arasında 6306 sayılı yasaya en fazla konu olan ilçe olmuştur. Sayısal veriler ile riskli alan kararından etkilenen 5957 parsel, 10.569 bina ve 25.289 hane bulunmaktadır.

4.2 Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

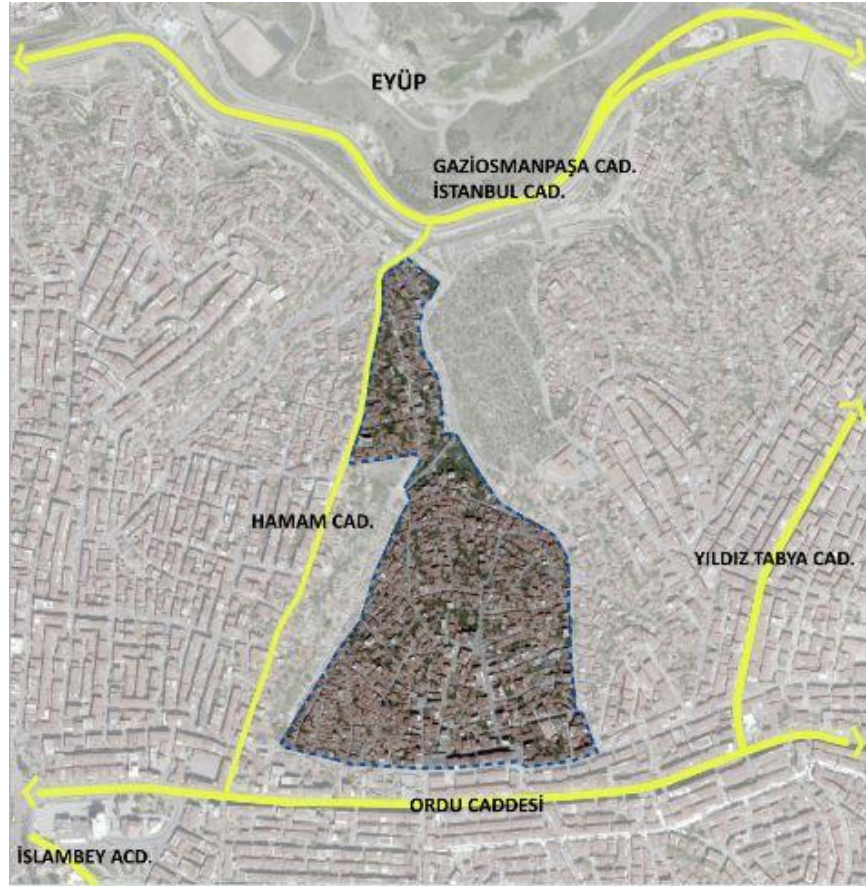
Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanı Gaziosmanpaşa ilçesinin güneyinde; batıdan, Hamam Caddesi, doğudan Mezarlık Sokak ve Sayaocağı Caddesi ve güneyden PTT Arkası – Sinema Arkası sokak ile sınırlanmaktadır (Şekil 4.10 ve Şekil 4.11).



Şekil 4.10 : Çalışma alanının Gaziosmanpaşa ilçesi içindeki konumu. (KEYM, 2013)

²⁹ “The World Cadastre Summit Congress & Exhibition” (2015) kapsamında Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Hasan Tahsin Usta tarafından yapılan “İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Kentsel Dönüşüm Proje Çalışmaları” başlıklı sunumdan alınmıştır.

Şekil 4.11: Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanının konumu.
(KEYM, 2012)



Yaklaşık brüt 205.000 m²'lik alan kaplayan, planlama alanında 1488 binada yaşayan 1996 hane bulunmaktadır (Çizelge 4.3) .

Çizelge 4.3 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanına ilişkin genel bilgiler.

Toplam Alan	204.816 m ²
Net Alan	159.463 m ²
Bina Sayısı	1488
Hane Sayısı	1996

4.2.1 Analiz metodolojisi

Örnek alan olan Gaziosmanpaşa ilçesine bağlı Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri için idarenin kentsel dönüşüm kararı almasından sonra başlayan dönüşüm sürecinde alanda yaşayan hak sahiplerinin bu süreçteki uzlaşma eğilimlerinin ele alındığı bu çalışmanın alan araştırması kısmı geliştirilirken şu aşamalar kaydedilmiştir:

Literatür taraması

Gaziosmanpaşa ilçesi ve özellikle Sarıgöl/Yenidoğan Mahalleleri 'ne ilişkin yazılı ve görsel basın malzemeleri; kitap, tez, makale, sempozyum bildirileri, kurum raporları, Gaziosmanpaşa'daki dönüşüm alanlarına yönelik gazete yazıları, fotoğraflar derlenerek kaynak taraması tamamlanmıştır.

Sayısal verilerin toplanması

Örnek alana ilişkin yazılı kaynakların taraması tamamlandıktan sonra, sayısal haritaların oluşturulmasına altlık sağlayacak veri tabanına yönelik dataların derlenmesi aşamasıdır. Mülkiyet sahipliği ve binalara ait fiziksel yapı verileri temin edilmiştir.

Haritalama

Elde edilen sayısal veriler GIS tabanına işlenerek analitik haritaların oluşturulması sağlanmıştır. Oluşturulan mülkiyet ve fiziksel yapı analizleri, alan hakkında sayısal değerlendirmeler yapılmasına imkân sağlamıştır.

Alansal inceleme

İdare tarafından Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanı etaplanarak çalışmalar yürütülmüştür. Bu sebeple alana gidilerek boşaltılan ve yıkımların tamamlandığı birinci etap olan Sarıgöl Mahallesi'nde ve görüşmelerin devam ettiği diğer etaplardaki mevcut durum değerlendirilmesi yapılmıştır.

Örneklem seçimi

Sarıgöl Mahallesi'ndeki hak sahiplerinin uzlaşma sürecindeki tutumlarını ölçmek amacıyla örneklem oluşturulması için sayısalığa dayanan bir teknik yerine alanda yaşayanların reflekslerini detaylı anlayabilmek için “derinlemesine mülakat” tekniği kullanılmıştır ve mülakatların yapıldığı hedef kitle “kartopu örneklem” yöntemi ile seçilmiştir. Başlangıçta görüşülen üç kişi süreci yöneten uzlaşmacı ekip içinde yer alan aktörlerden seçilmiş, diğer beş kişi ise bu kişilerin yönlendirmesiyle görüşülen dönüşüm alanının diğer etaplarında yaşayan (inhabitants) sakinlerdendir. Görüşmelerin yapıldığı alan, Sarıgöl ve Yenidoğan Kentsel Dönüşüm Alanının Sarıgöl Mahallesi idari sınırlarında bulunan kısımda gerçekleşmiştir (Şekil 4.12).



Şekil 4.12 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi idari sınırları.

Yapılan mülakatlarda yarı yapılandırılmış görüşme tekniğine bağlı kalarak yorumlayıcı (interpretative) bir yaklaşımla mahallelinin projeye yaklaşımları, uzlaşma sürecindeki eğilimleri anlaşılmaya çalışılmıştır. Yorumlayıcı yaklaşım, birtakım doğruların tüm örnek olaylar için genellendiği pozitivist yaklaşımdan farklı olarak, farklı olaylar ve farklı kişiler için başka anlamlar ifade edebileceği düşüncesine daymaktadır (Neuman, 2000; akt İslam, 2009). Yani yorumlayıcı yaklaşımda doğa kanunları gibi kesin bir toplumsal gerçeklik yerine toplumsal dinamikler ile değişebilen birçok durumdan söz edilebilir.

4.2.2 Proje başlangıç noktası: kabuller ve kurgu

Gecekondular alanları temelde iki nedenden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları için ilgi çekici hale gelirler. Bunlardan ilki; mülkiyet rejimlerindeki yasal belirsizlikler diğeri ise suçun, köhnemenin ve eskimenin merkezi olarak algılanmalarıdır (Kuyucu ve Ünsal, 2010). Kentsel dönüşüm uygulamalarının çıkış noktasında genellikle bu sorunlar yer almaktadır. Kentsel mekândaki fiziksel ve ekonomik değer kayıpları, kentsel çöküntü alanları, yasadışı yapılaşmış alanlar, yaşam kalitesini etkileyen niteliksiz ve sağlıksız fonksiyon alanları ve doğal afetler karşısında risk yaratan alanlar oluşturmaktadır.

Proje alanı olan Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanı; Gaziosmanpaşa ilçesi sınırlarında İstanbul Metropolitan Alanına hizmet edebilecek önemli işlevsel bağlantıların ve mekânsal potansiyellerin bir arada bulunduğu bir noktada yer almaktadır. Gerek yapı stoku gerekse alanda yaşayanların sosyo-ekonomik düzeyi bakımından mekânsal bir kurgu dışında plansız, kentle bütünleşmemiş, yasadışı, sağlıksız ve güvensiz (yapı ve sosyal anlamda) olarak gelişmiştir. Aynı zamanda Sarıgöl-Yenidoğan mahallerinde yükselen arsa değeri ile üzerinde yer alan yapının değeri arasındaki asimetrik ilişki de dönüşümü tetikleyen gerekçelerden biri olmuştur. Arsa değerinin artmasında alanın kuzeyinde inşa edilen Vialand Tema Park Projesi³⁰ de etkili olmuştur. Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından, ilçe geneli için hayati önem taşıyan bütüncül dönüşüm senaryosunun ilk hareket noktası olarak seçilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanı ilanından önce Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri için;

- Büyük çoğunluğu yasadışı konutlardan oluşan,
- Ağırlıklı olarak 1-2 katlı, bitişik evlerden oluşan,
- Mahallelinin büyük bir kısmının düşük gelirli olduğu,
- Uzun yıllar yatırımsızlığa maruz kalmış/mahkûm edilmiş olan,
- Mahalledeki köhneme sürecinin belirgin bir şekilde okunabildiği,
- Kentsel yaşam kalitesinin düşük olduğu,
- Suç (özellikle narkotik madde satışı) ile anılan bir mahalle olduğu söylenebilir.

³⁰ Sarıgöl-Yenidoğan mahalleleri gecekondu önleme bölgesi ilan edildiği sırada inşaatı devam eden Vialand Tema Park, 26 Mayıs 2013'te tamamlanarak aktif olarak kullanıma açılmıştır.

Gaziosmanpaşa – Sarıgöl Kentsel Dönüşüm projesinin hedefi; kentsel dönüşüm pratiğini ve uygulama araçlarını birer fırsat olarak kullanarak, toplumsal uzlaşma ilkesi ile yaşam kalitesine katkı sağlayacak nitelikli bir yerleşim alanı oluşturmaktır.

Projenin çıkış noktasındaki temel kabuller şöyle özetlenebilir:

- Olası bir depreme ve afetlere karşı güvenli yaşam alanları oluşturmak,
- Kentsel mekânların kalitesini artırmak ve yaşanabilir mekânların oluşturulmasını sağlamak,
- Yasadışı yapılaşma ile oluşmuş bölgeleri yasal bir zemine oturtmak ve mülkiyet sorununu çözüme kavuşturmak,
- 6306 sayılı kanun kapsamında ilan edilen ilçedeki diğer dönüşüm alanları için pilot proje oluşturabilmesi amacıyla süreci olumlu yönde tetikleyecek uzlaşmacı bir yöntem uygulamaktır.
- Amaç; riskli binalarda yaşayan nüfusa yönelik kalıcı yerleşimler önerilerek bölgede yoğun yapılaşma ve donatı alanlarının eksikliğini gidermek, mülkiyet sorununu çözmektir. Sorunun çözümü için "kentsel arsanın yeniden üretimi" konusunda yenilikçi ve uzlaşmacı araç ve yöntemlerin geliştirilmesini sağlayarak örnek yerleşim alanı olarak kullanılabilmesidir. Planlama alanı içerisinde bulunan riskli binalarda yaşayan nüfus için yine aynı alan içinde kapsamlı bir ‘yerinde dönüşüm’ modeliyle kalıcı yerleşim alanları oluşturmaktır.

4.3 Dönüşüm Alanı İlanından Önce Alandaki Mekânsal ve Sosyal Yapı

Gaziosmanpaşa ilçesinin ilk göçmenlerinden olan Selanik göçmenleri tarafından 1950’li yıllarda kurulan çalışma alanı, adını aldığı iki farklı mahallenin (Sarıgöl ve Yenidoğan) sınırları içerisinde kalmaktadır. ‘Şen mahalle’ olarak adlandırılan bu alanda ağırlıklı olarak Romanların yaşadığı ancak göçlerle birlikte Karadeniz, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu’dan gelen kişilerin de yerleşmiş, doğrudan gelişen kültürel bir çeşitlilik oluşmuştur.

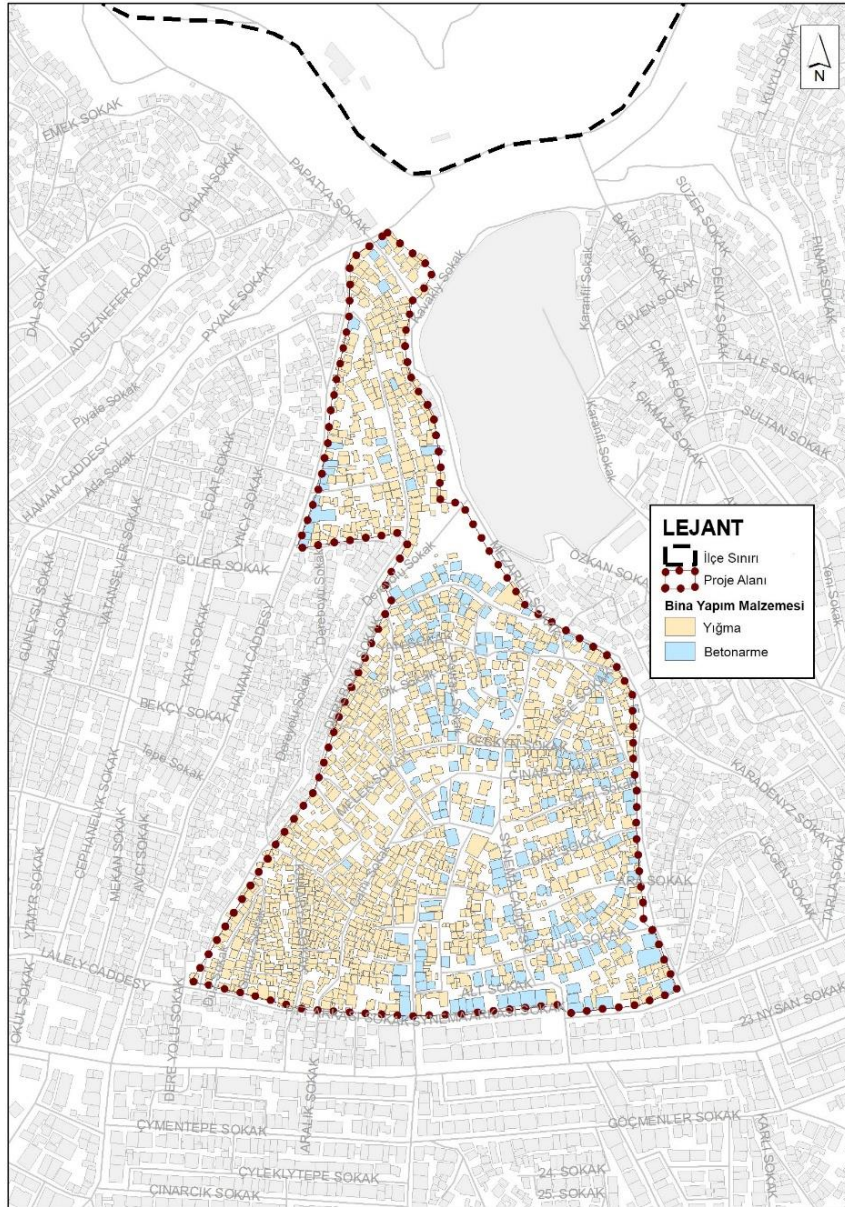
2015 TÜİK verilerine göre Sarıgöl Mahallesi’nde 24.611, Yenidoğan Mahallesi’nde ise 9.200 kişi yaşamaktadır. Gaziosmanpaşa ilçesinin genelinde görülen plansız ve yasadışı gelişim süreci, Sarıgöl-Yenidoğan mahalleleri için de aynı şekilde ilerlemiş ve mahallenin bugünkü mekânsal ve sosyo-ekonomik yapısının oluşmasında başlangıç noktası olmuştur.

4.3.1 Mekânsal yapı

Mekânsal yapı analizleri ile alandaki mevcut yapı stokunun fiziksel özellikleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda yapıların yapım malzemesi, fiziksel durumu, kat adetleri, işlevleri ve alandaki yapılaşma oranı incelenmiştir.

➤ Bina Yapım Cinsi Analizi

Proje alan sınırları içerisindeki yapı stokunun %86'sı yığma yapılardan, %14'ü betonarme yapılardan oluşmaktadır (Şekil 4.13 ve Çizelge 4.4).



Şekil 4.13 : Bina cinsi analizi.

Çizelge 4.4 : Bina yapım cinsi oranları.

Bina Yapım Malzemesi	Oran(%)
Betonarme	14%
Yığma	86%
Toplam	100%

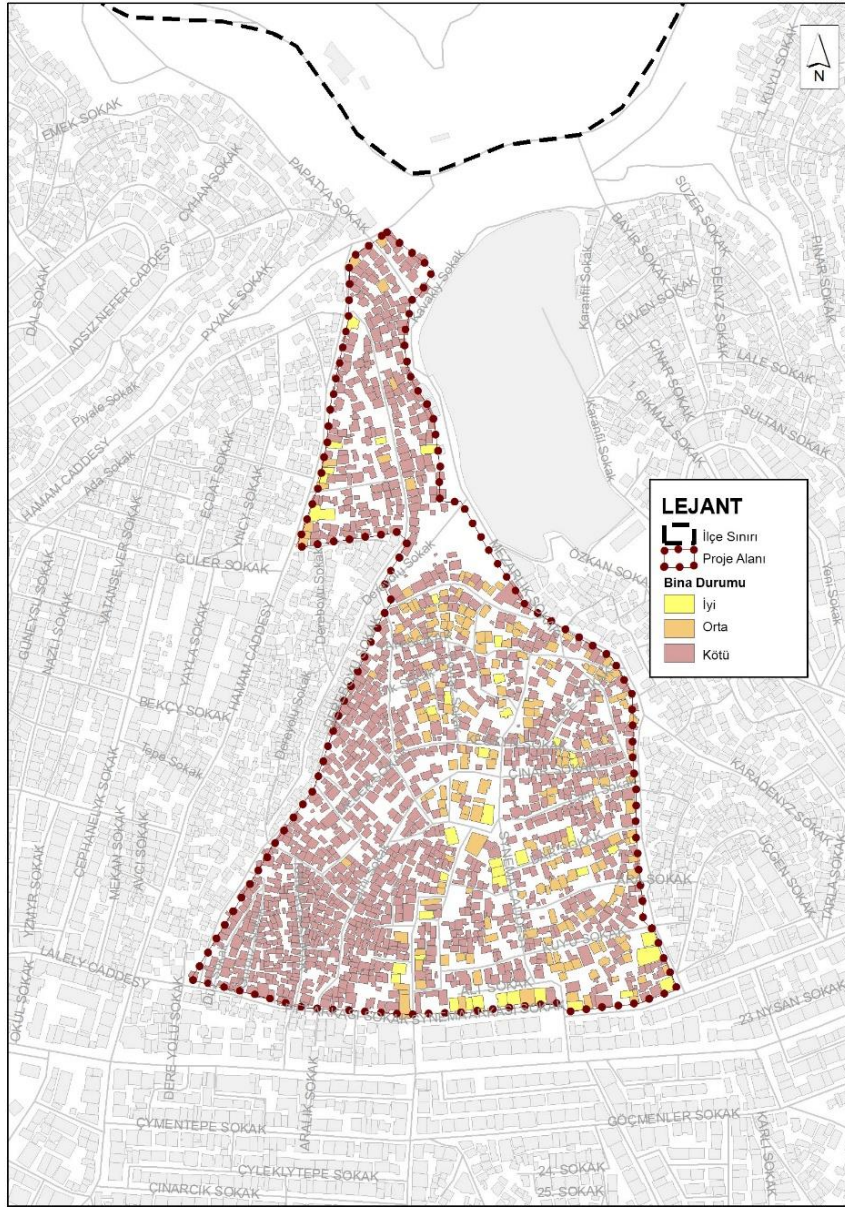
Yığma binalar genellikle herhangi bir mühendislik hizmetine ihtiyaç duyulmadan, dönemin koşullarında inşa edilen yapılardır bu sebeple depremsellik açısından alanı yüksek risk grubuna sokmaktadır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14 : Çalışma alanındaki yığma konutlar. (KEYM, 2012)

➤ Bina Durumu Analizi

Tamamen görsel yorumlara dayalı olarak yapılan bina durumu (fiziksel yapı) analizine göre alandaki yapı stoku iyi, orta ve kötü olarak sınıflandırılmıştır. Şekil 4.15'te görüldüğü üzere alanda iyi durumdaki yapıların güneyde ve iç kesimlerde yoğunlaşmıştır.



Şekil 4.15 : Bina durumu analizi.

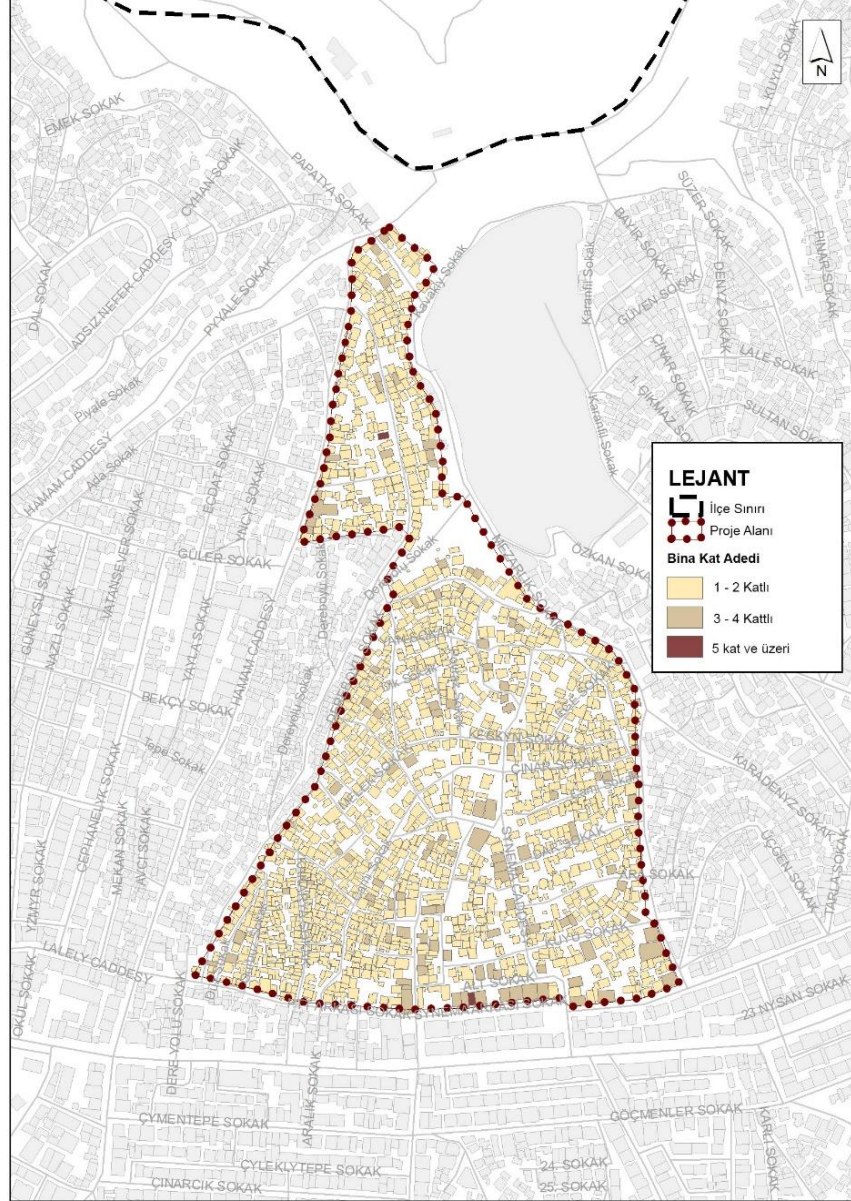
Bu sınıflamaya göre binaların %83,6'sı kötü durumda, %13,6'sı orta durumda ve %2,8'i ise iyi durumda olarak tespit edilmiştir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 : Bina durumu oranları.

Bina Durumu	Oran (%)
İyi	2,8
Orta	13,6
Kötü	83,6
Toplam	100

➤ Bina Kat Adedi Analizi

Planlama alanının genel olarak düşük katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Alandaki yapıların kat adetleri incelendiğinde %92,2 oranında 1 ve 2 katlı yapı olduğu görülmektedir (Çizelge 4.6 ve Şekil 4.16). Bu oranın içinde konutlar, konutlara ait depo ve müştemilat gibi yapılar da yer almaktadır.



Şekil 4.16 : Bina kat adetleri analizi.

Çizelge 4.6 : Bina kat adetleri oranı.

Bina Kat Adedi	Oran (%)
1-2 katlı	92,2
3-4 katlı	7,7
5 ve üzeri	0,1
Toplam	100,0

Tüm yapılar arasında %7,7 oranında 3-4 katlı yapılar varken alanın yalnızca %0,1’lik kısmında 5 ve üzerinde kat adedine sahip yapı bulunmaktadır (Şekil 4.17).



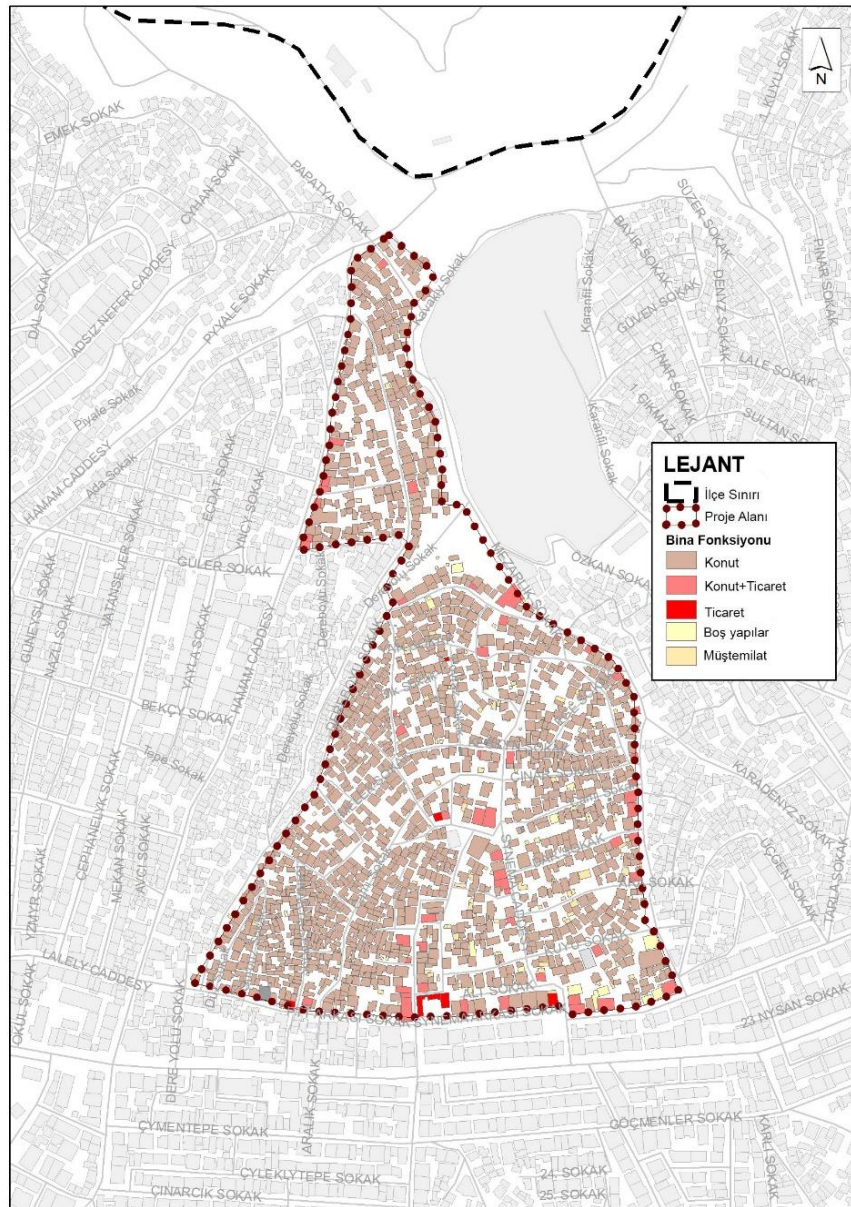
Şekil 4.17 : Çalışma alanındaki binaların ortalama kat adetleri. (KEYM, 2012)

➤ Bina Fonksiyonu Analizi

Alanda en baskın fonksiyon yaklaşık %87’lik oranla konuttur ve %8,7’lik oranla bu konutlara ait müştemilatlar ikinci sırada yer almaktadır (Çizelge 4.7 ve Şekil 4.18). Alan içinde herhangi bir sosyal donatı alanı olmaması da önemli bir eksikliğe işaret etmektedir.

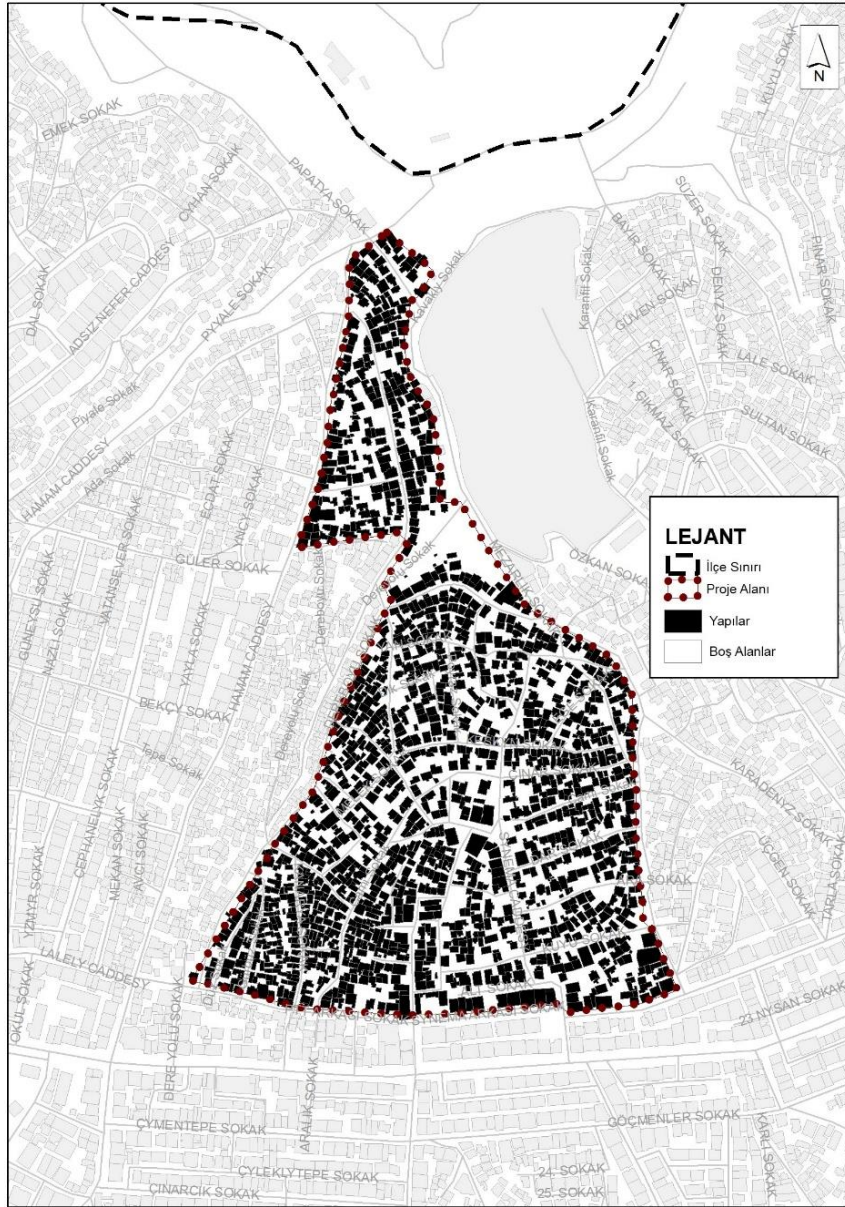
Çizelge 4.7 : Bina fonksiyonu oranları

Bina Fonksiyonu	Oran (%)
Konut	86,7
Ticaret	0,5
Konut+Ticaret	3,3
Müştemilat	8,7
Boş	0,9
Toplam	100



➤ Yapılaşma Durumu

Projeye konu olan çalışma alanı oldukça yoğun yapılaşma oranı ve tipolojik içeriği ile gecekondulaşmanın karakteristik özelliklerini taşımaktadır. Alanın yaklaşık %70'ini yapılı çevre unsurları oluştururken, %30'luk kısmı yollar ve yer yer bulunan parsel içi boş alanlardır (Şekil 4.19). Bununla birlikte mevcut çevresel durum incelendiğinde yapılaşmanın genellikle ayrık nizamda olduğu ve yapı adaları arasında kısmen açık alanların yer aldığı görülmektedir. Ancak bu açık alanlar yaşayanların rekreatif amaçlarla kullanabileceği tanımlı boşluklar değildir.



Şekil 4.19 : Alandaki yapılaşmış alanlar

4.3.2 Sosyo-ekonomik yapı

Proje alanına yönelik 2014 yılında 250 örneklem ile yapılan bir anket çalışması bulunmaktadır³¹. Çalışma oldukça güncel olduğu için mahallenin sosyo-ekonomik yapısına yönelik yeniden bir anket yapmaya ihtiyaç duyulmamış ve bu anket sonuçlarından faydalanılmıştır.

³¹ Alandaki sosyo-ekonomik yapıya ilişkin sonuçlar, Hardal (2014) tarafından “*Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek: Sarıgöl*” isimli tez çalışması kapsamında yapılan anket sonuçlarından elde edilmiştir.

Anket sonuçlarına göre mahalle sakinlerinin doğum yeri değerlendirildiğinde, ankete katılanların %58'inin doğum yerinin İstanbul dışı, %42'sinin İstanbul içi olduğu görülmektedir. İstanbul dışından gelenlerin özellikle göçmen kökenli vatandaşlar olduğu bilinmektedir (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 : Ankete katılanların doğum yerleri. (Hardal, 2014)

Doğum Yeri	Ankete Katılan Kişi Sayısı	Oran (%)
İstanbul	104	41,6
İstanbul dışı	146	58,4
Toplam	250	100,0

Bununla birlikte Gaziosmanpaşa'ya yerleşim dönemleri de ele alındığında ankete katılanların yaklaşık %47'sinin 1950-1990 yılları arasında göç ettiği görülmektedir (Çizelge 4.9). Bu durum Gaziosmanpaşa'nın tarihsel gelişim süreci ile birlikte ele alındığında Sarıgöl-Yenidoğan mahallelerinin bu sürece paralel geliştiği görülmektedir. Bu kişilerin 1950'lerden başlayarak göçlerle Gaziosmanpaşa'nın yerleşik nüfusunu oluşturan ailelerin bir sonraki nesilleri olduğu da düşünülebilir. İlçede doğan %39 luk kısım ise mahallenin genç nüfusunun fazla olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.9 : Ankete katılanların Gaziosmanpaşa'ya yerleştiği dönem. (Hardal, 2014)

Gaziosmanpaşa'ya Yerleştiği dönem	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
1950 öncesi	4	1,6
1950–1990	116	46,4
1991 ve sonrası	32	12,8
Burada doğdum	98	39,2
Toplam	250	100,0

Ankete katılan kişilerin Gaziosmanpaşa'ya gelmelerine destek olan gücün en fazla orana sahip %40 ile özellikle akraba-tanıdık olduğu görülmektedir (Çizelge 4.10). Bu

durumun oluşmasında kentte iş bulma ve barınma sorununu çözmede temel olarak hemşerilik bağlarının kente tutunma konusunda sağladığı kolaylık ve kente yeni gelenlerin, hemşerilerinin yoğunluklu olarak yaşadıkları yerlerde kiralık konut bulmakta ya da gecekondulaşma koşullarını sağlamasıdır (Şen ve Ünsal, 2014). Yine ankete katılanların % 39,2'si İstanbul sınırları içerisinde doğduğunu belirtmiştir. Kendisi karar verenlerin oranı ise % 20,8 olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çizelge 4.10 : Ankete katılanların Gaziosmanpaşa'ya nasıl geldikleri. (Hardal, 2014)

Gaziosmanpaşa'ya gelmenize kim yardımcı oldu	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
Kendim karar verdim	52	20,8
Akraba tanıdık	98	39,2
Çalışma	2	0,8
Burada doğdum	98	39,2
Toplam	250	100,0

Ankete katılan kişilerin göçmenlik öyküsünün temelinde aile bağları ve birincil göçlerden sonra aynı aileden gelen ikinci nesil göçler bulunmaktadır. Bu sebeple Gaziosmanpaşa'ya yerleşenler yaklaşık %59,2 oranındadır. İş bulma gibi ekonomik sebeplerle göç edenlerin oranı %31,2'dir. Gaziosmanpaşa'nın MİA'ya yakınlığı, ilçedeki geniş sanayi tesisleri bu durumun oluşmasında etkili olmuştur. Sosyal sebeplerle göçler arasında ise eğitim, kan davası gibi sebepler yer almaktadır. Devamında 1990 'lı yıllarda terör sebebiyle yaşadığı terk etmek zorunda kalan zorunlu göç edenler ise %2,8 oranındadır (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 : Gaziosmanpaşa’ya göç etme nedenleri. (Hardal, 2014)

Gaziosmanpaşa’ya göç etme nedeni	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
Ailenin ikamet yeri olması	148	59,2
Ekonomik sebepler	78	31,2
Sosyal sebepler (eğitim, kan davası)	17	6,8
Zorunlu göç	7	2,8
Toplam	250	100,0

Ankete katılan kişilerin eğitim durumları incelendiğinde genel olarak eğitim seviyesinin düşük olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. % 70 gibi büyük bir oranla ilköğretim (ilkokul-ortaokul) mezunu, %22,4 oranla ise mezunu ve %4,8’lik oranla yükseköğretim mezunu kişiler bulunmaktadır. Tabloda diğer olarak görülen %2,8’lik kısım ise sadece okuma yazma bilenler ve hiç okuma yazma bilmeyen kişilerden oluşmaktadır (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.12 : Ankete katılanların eğitim durumu. (Hardal, 2014)

Eğitim Durumu	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
İlköğretim	175	70,0
Lise	56	22,4
Üniversite	12	4,8
Diğer	7	2,8
Toplam	250	100,0

Ankete katılan kişilerin hane halkı büyüklüğü değerlendirildiğinde en yüksek oranla yaklaşık %40 ile 4 kişilik ailelerde yaşadığı görülmektedir (Çizelge 4.13). Anketin yapıldığı yıl olan 2013 yılında İstanbul’daki hane halkı büyüklüğü 3,5’tir (TÜİK, 2013).

Çizelge 4.13 : Hanede yaşayan kişi sayısı. (Hardal, 2014)

Hanede Yaşayan Kişi Sayısı	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
1	7	2,8
2	25	10,0
3	56	22,4
4	97	38,8
5	53	21,2
6 ve üstü	12	4,8
Toplam	250	100,0

Ankete katılanların mesleki dağılımda en yüksek oran yaklaşık %44 ile çoğunluğunu ev hanımları ve emeklilerin oluşturduğu diğer grubudur. Devamında özel sektörde işçi rolü ile çalışanların oranı %32,8 kamuda memur konumunda çalışanların oranı ise %4 tür (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 : Ankete katılanların mesleki dağılımları. (Hardal, 2014)

Meslek	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
İşçi	82	32,8
Esnaf	45	18,0
Memur	10	4,0
Öğrenci	4	1,6
Diğer	109	43,6
Toplam	250	100,0

Kentsel dönüşümle birlikte yaşanması gerçekleşecek köklü değişimlerin kestirimini yapabilmek için hane halkının istihdam yapısı, gelir düzeyi ve buna bağlı olarak kentsel mekânı kullanma biçimi önem taşımaktadır. Bugünkü kentsel dönüşüm projelerine yapılan en yoğun eleştiriler de bu noktada ortaya çıkmaktadır. Uygulama

sonrasında gecekondü halkının kentteki yaşamlarının özellikle elde ettikleri kazanımların korunup korunmayacağıdır (Şen ve Türkmen, 2014).

Hanede yaşayanların toplam aylık gelirine bakıldığında 1000-2000 TL geliri olan ailelerin %52 oranında, 1000 TL nin altında geliri olan ailelerin %20 civarında 2000-3000 TL geliri olan ailelerin oranı %24 ve 3000 TL nin üstünde geliri olan aileler sadece %4,8 oranındadır (Çizelge 4.15).

Çizelge 4.15 : Ailenin toplam geliri. (Hardal, 2014)

Ailenin Toplam Geliri (TL)	Anket Yapılan Kişi Sayısı	Oran (%)
0-1000	48	19,2
1001-2000	130	52,0
2001-3000	60	24,0
3001 ve üzeri	12	4,8
Toplam	250	100,0
6 ve üzeri	2	4,8
Toplam	250	100,0

4.3.3 Suç ve toplumsal güvenlik

Kırdan kente göçün bir sonucu olarak “kırsaldaki aile ve akrabalık bağlarının gevşemesi ve bireyler arası ilişkilerin resmî, kesintili, yüzeysel, geçici ve anonim olması, gelir dağılımındaki eşitsizlikler, sosyal kontrolün kaybı, kültürel çözülme, şehirle bütünleşememe ve kimlik bunalımı gibi olumsuzluklar; yalnızlık, güvensizlik, sapkın davranışlar, suça yönelim, uyuşturucu kullanımı gibi sosyal ve psikolojik problemler ortaya çıkarabilmektedir” (Toit, 1975: 6, Korkmaz, 1991: 70, 78’den aktaran Karaman, 2003).

Bu durum Gaziosmanpaşa ilçesinde de benzer sonuçlar doğurmuş; suç ve toplumsal güvenlik konusu ele alınması gereken bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. Orhan Kemal’in 1965-1970 yılları arasında kaleme aldığı bir eserinde geçen "*Taşlıtarla'ya ne zaman gelsem Amerika'nın ünlü Texas'ını hatırlarım*" sözlerinden o dönem Gaziosmanpaşa'sının suç unsurları ve toplumsal güvenlik ile ilişkisine dair bir ipucu

vermektedir ve bu sorunun yıllardır süregelen bir geçmişi olduğunu düşündürmektedir.

Mahalle sık sık bu tarz haberlerle gündeme gelmektedir. Basından derlenen bazı haber başlıkları aşağıdaki gibidir:

➤ **Hırsızların savaşında 2 yılda 17 kişi öldü (Vatan Gazetesi, 30.09.2005)**

“Gaziosmanpaşa Sarıgöl'de, iki grup arasında başlayan bölge savaşı can almaya devam ediyor. Polisin dahi girmekte tereddüt ettiği Sarıgöl'de yaşanan çatışmalar yaklaşık iki sene önce başladı. Hakimiyet bölgesini genişletmek isteyen iki hırsızlık çetesi arasında yaşanan çatışmalarda şu ana kadar 17 kişi hayatını kaybetti.”(URL-20)

➤ **Sarıgöl Mahallesi'ne polisten şafak baskını (Vatan Gazetesi, 24.02.2006)**

“İstanbul Emniyet Müdürlüğü suç oranı yüksek bölgeleri temizlemek üzere düğmeye bastı. Asayiş, Narkotik, Çevik Kuvvet, Özel Harekât ve Çocuk Şube ekiplerinden 1500 polis, dün sabah saatlerinde Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi'ne şok bir baskın düzenledi. Saat 05.00'te konvoy halinde Sarıgöl Mahallesi'ne giden ekipler, giriş ve çıkışları tuttu. Önceden belirlenen 30 şüpheli eve baskın yapıldı...” (URL-21)

➤ **Milletvekiline esrar sattılar (Hürriyet Gazetesi, 24.03.2007)**

“...AKP Balıkesir Milletvekili Turhan Çömez, İstanbul'un bazı semtlerindeki uyuşturucu satışına dikkat çekmek amacıyla kendisini “alıcı” olarak tanıttığı uyuşturucu satıcılarından esrar satın aldı... Geç saatlerde özel bir otomobille gecekonduların yoğun olarak bulunduğu Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi'ne giden Çömez, otomobille dolaştıktan sonra, bir köşe başında bekleyen 15-16 yaşlarındaki bir çocuğun önünde durdu ve esrar satın aldı...” (URL-22)

➤ **Gaziosmanpaşa'da film gibi uyuşturucu operasyonu (Yenişafak Gazetesi, 27.09.2014)**

“Gaziosmanpaşa'da bulunan Sarıgöl ve Bursa Mahalleleri'ne yönelik planlı film gibi bir operasyon düzenlendi. Polis helikopterinin de havadan destek verdiği operasyonda 17 ayrı adrese baskın yapıldı. Çok sayıda silah ve uyuşturucudan elde edildiği düşünülen para ele geçirilirken, uyuşturucu torbacısı olduğu bilinen ve 6'sı aranan 20 kişi gözaltına alındı...” (URL-23)

➤ **İstanbul’da helikopter destekli yeni operasyon (Sabah Gazetesi, 03.10.2015)**

“Gaziosmanpaşa’da sabahın ilk ışıklarında helikopter destekli uyuşturucu operasyonu düzenlendi. Operasyonda çok sayıda kişi gözaltına alındı. İstanbul Narkotik Suçlarla Mücadele Şubesi Müdürlüğü ekipleri, Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi'nde önceden belirlenen adreslere şafak vakti uyuşturucu operasyonu düzenledi. Operasyona özel hareket ve çevik kuvvet polisleri destek verdi...”
(URL-24)

Aynı zamanda alanda gerçekleştirilen derinlemesine mülakatlar esnasında görüşülen Ahmet isimli gence bu konudaki fikri sorulduğunda; konunun özünün işsizlik, yoksulluk olduğunu söylüyor:

“Ne yazıkki bu tarz haberler oluyor. Aslında mahallelinin büyük kısmı artık bu tarz işleri bıraktı ama hala devam eden de var. Sarıgöl olarak uyuşturucu satılmasını istemiyoruz. Ama ne yapalım, millet garip, yoksul. İster istemez bu işe düşüyor.”

4.3.4 Mülkiyet yapısı

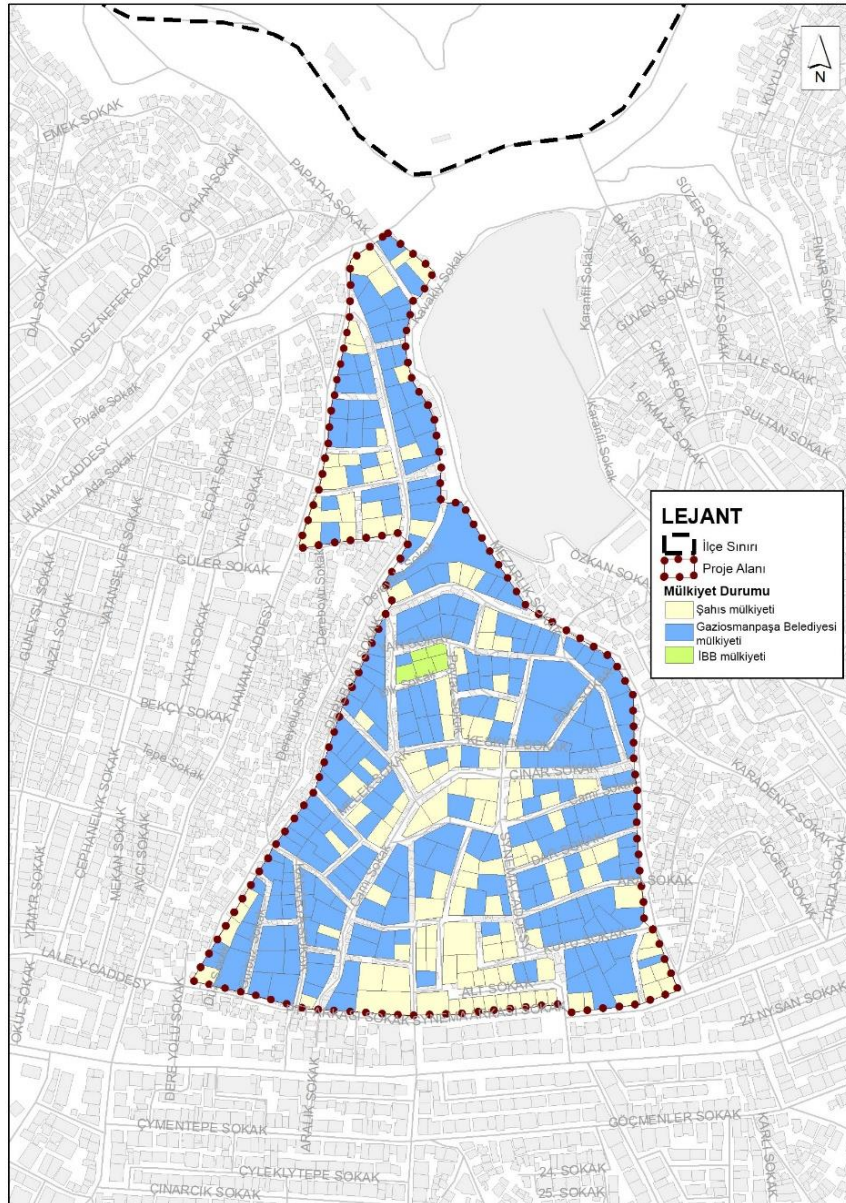
Kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşma aşamasına geçmeden önce ortaya konan mülkiyet yapısı, sonraki aşamalarda sürece yön verecek önemli bir girdi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mülkiyet dağılımı açısından alandaki en büyük hak sahibi Gaziosmanpaşa Belediyesidir, alanın yaklaşık %65'i Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetinde kalmaktadır. Geriye kalan alanın %35,5'i şahıs ve %1,4'ü İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir (Çizelge 4.16 ve Şekil 4.20).

Çizelge 4.16 : Mülkiyet dağılımı.

Mülkiyet Durumu	Oran (%)
Şahıs	35,5
Gaziosmanpaşa Belediyesi	63,1
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	1,4
Toplam	100,00

Şahıs mülkiyetinde olan alanların tamamına yakını hisseli olup çok küçük parçalı hisselerden oluşmaktadır. Aynı zamanda alanda şahıs mülkiyetindeki parsellerde ruhsatsız binalar, kamu mülkiyetindeki parsellerde ise gecekondular bulunmaktadır.



Şekil 4.20 : Mülkiyet durumu.

4.4 Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilmesi³²

Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri’nde kentsel dönüşüm adına ilk çalışmalar 2005 yılında başlamıştır. Alan ilk önce ‘Gecekondu Önleme Projesi’ kapsamında ele

³² Sarıgöl-Yenidoğan Mahallelerinde gerçekleşen süreçlerin ‘İstanbul’un Mega Projeleri*’ kaynağında yapılan kronoloji çalışmasına göre düzenlenmiş halidir.

alınmış ardından ‘Riskli Alan’ ilan edilmiştir. Her ne kadar boşaltılan ve yıkımı gerçekleşen alanlar olsa da devamında gelişen süreçte yargı süreçleri, iptaller, itirazlar ile uygulama süreci sekteye uğramıştır. Alanın geçirdiği süreçler kronolojik olarak incelendiğinde;

➤ **Temmuz 2005:**

İlk olarak 2005 yılının Temmuz ayında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından “İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin hazırladığı Kentsel Dönüşüm Projesi yaşama geçiriliyor. Armutlu, Sarıgöl ve Gazi Mahallesi’ndeki bin 500 gecekondunun yıkımı başladı” duyurusu ile kamuoyuna Gaziosmanpaşa’da başlayacak büyük dönüşümün ilk sinyalleri verilmiştir (URL-25).

➤ **Temmuz 2005 - Temmuz 2007:**

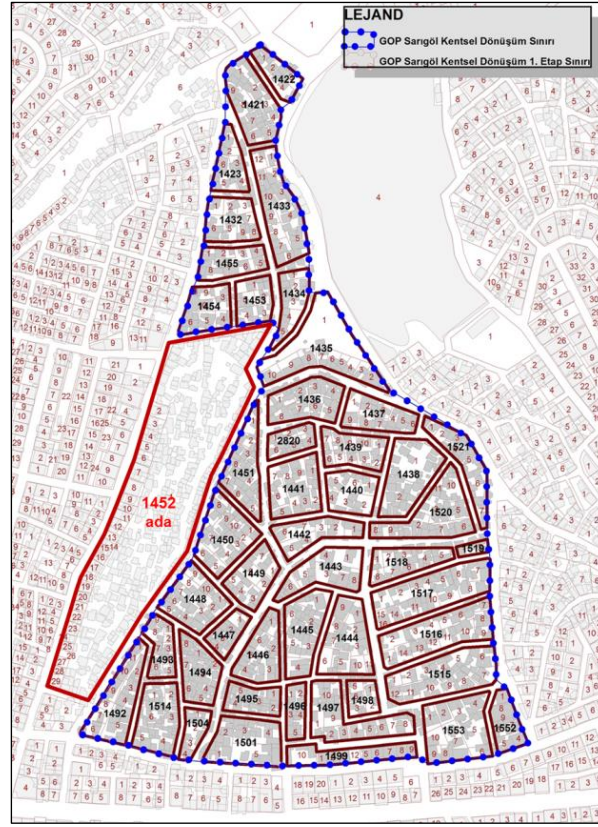
Çalışma alanında ilk olarak 2005 ve 2007 yılları arasında arazide hak sahipliliği tespit çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Ancak bu bilgiye yönelik resmi bir kayda ulaşılamamakla birlikte, alan görüşmeleri sırasında bir Sarıgöl sakini tarafından aktarılan bilgiler bu iddiayı doğrular niteliktedir.

“2005 yılına kadar biz dönüşüm nedir bilmiyorduk. Belediye ilk kez 2005 yılında geldi ve bizden bütün evraklarımızı istedi. Bu süreç 2007 yılına kadar devam etti.”

➤ **Aralık 2009:**

Aralık 2009 itibari ile öncelikli dönüşüm alanı olarak düşünülen Sarıgöl Mahallesi 1452 adada³³ kamulaştırma çalışmaları başlamış ve bu alanda bulunan hak sahipleri ile uzlaşılarak gecekonduların yaklaşık yarısı boşalmıştır (Şekil 4.21 ve Şekil 4.22) . TOKİ ile yapılacak toplantı sonrasında proje ile ilgili süreçlerin detaylandırılacağı açıklanmıştır (URL-26)

³³ Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri 2010 yılında Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmeden önce 1452 adada çalışmalar başlamış ve ardından 2010 yılında gecekondu önleme bölgesi sınırlarına dahil edilmiştir. Devam eden süreçte 1452 adada planlama çalışmaları ve yıkımlar tamamlandığı için bu tez kapsamında çalışılan alan sınırı dışında tutulmuştur.



Şekil 4.21 : 1452 adanın kamulaştırma çalışmaları öncesinde parsel yapısı.



Şekil 4.22 : 1452 adanın kamulaştırma çalışmaları öncesinde uydu fotoğrafı.

➤ **Ocak 2010:**

20 Ocak 2010 tarihinde Gaziosmanpaşa Belediyesi ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) arasında imzalanan ön protokol ile Gaziosmanpaşa Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) projesinin birlikte üretilmesi için anlaşma yapılmıştır.

➤ **Temmuz 2010:**

TOKİ'nin 15.07.2010 tarihli 3585 sayılı Olur'u ile uygun görülerek 775, 3414, 5609 sayılı Gecekondü Kanunu uyarınca Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondü Önleme Bölgesi ilan edilmiştir (Şekil 4.23). Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından proje, İstanbul'un en büyük yerinde dönüşüm projelerinden biri olarak duyurulmuştur.



Şekil 4.23 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondü Önleme Bölgesi ilanı.

➤ **Aralık 2010**

Gaziosmanpaşa belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi 1452 adaya ilişkin uygulama imar planı değişikliği askıya çıkarılmıştır.

➤ **Haziran 2012:**

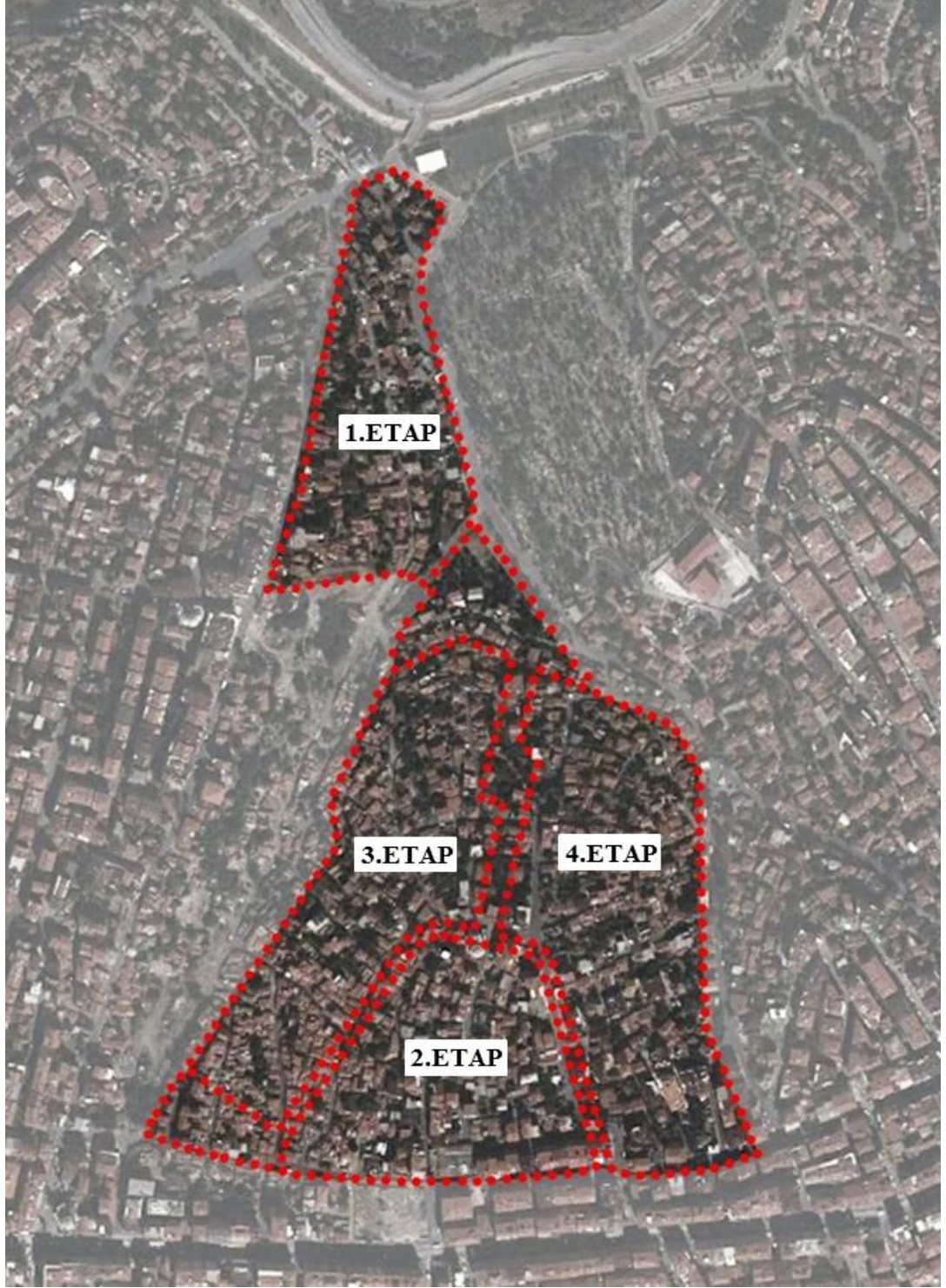
Alandaki hak sahipliği tespit çalışmaları, uzlaşma sürecini sağlama, matematiksel ve finansal model geliştirme, fizibilite raporu hazırlama, anlaşma sonrası alandaki tahliye ve yıkım işlerini gerçekleştirmek amacıyla Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm ofisi kurulmuştur (Şekil 4.24).



Şekil 4.24 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahallesi kentsel dönüşüm ofisi (KEYM, 2012)

➤ **Temmuz 2012**

Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içinde olup, 1452 ada dışında kalan alan, etaplara bölünmüş ve çalışmalar ilk olarak alanın en kuzeyinde yer alan 1.etap olarak belirlenen kısımda başlamıştır (Şekil 4.25). 1.etapta hak sahipliği tespit çalışmalarını takiben vatandaşlarla saha ofisinde gerçekleşen uzlaşma süreci başlamıştır.



Şekil 4.25 : Gecekondu önleme bölgesi çalışma etapları (KEYM, 2012)

➤ **Ekim 2012:**

Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından 1452 ada, 34 ve 37 parsellerde yapılacak konut işi için ihale açılmış ve ihaleyi Acar İnşaat kazanmıştır (Şekil 4.26).



Şekil 4.26 : 1452 ada 34 ve 37 parsellere ilişkin vaziyet planı.

➤ **Aralık 2012**

Acar İnşaat tarafından Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetinde olan F21C19D2C pafta, 1452 ada, 34 parsel ve 9.335,60 m² alanlı taşınmaz üzerinde 4 blok 319 konut ve F21C19D3B pafta, 1452 ada, 37 parsel ve 10.085,60 m² alanlı taşınmaz üzerinde 5 blok, 406 konut olmak üzere toplam 725 adet konutun inşaatına başlanmıştır (Şekil 4.27 ve Şekil 4.28).



Şekil 4.27 : 1452 ada 34 parsel vaziyet planı. (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Emlak İstimlak Müdürlüğü)



Şekil 4.28 : 1452 ada 37 parsel vaziyet planı. (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Emlak İstimlak Müdürlüğü)

➤ Ocak 2013

24.12.2012 Tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 26.01.2013 tarih ve 28540 sayılı resmi gazetede yayımlanarak Gaziosmanpaşa ilçesinde 11 bölge 6306 sayılı yasaya dayanarak riskli alan ilan edilmiştir.

➤ **Nisan 2013**

Gecekondu Önleme Bölgesi kapsamında çalışmaları yürütülen Sarıgöl Mahallesi sınırlarında bulunan 1. etapta boşaltılan konutların yıkım töreni dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan'ın katılımıyla yapılmıştır (Şekil 4.29 ve Şekil 4.30).



Şekil 4.29 : Sarıgöl Mahallesi'nde gerçekleştirilen toplu yıkım töreni



Şekil 4.30 : Sarıgöl Mahallesi'nde gerçekleştirilen toplu yıkım töreni

➤ **Kasım 2013:**

TOKİ Sarıgöl-Yenidoğan mahallelerinin "Gecekondu Önleme Bölgesi" nden çıkarılmasına karar vermiştir.

➤ **Aralık 2013:**

Bir önceki ay gecekondü önleme bölgesinden çıkarılan Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri 18.11.2013 Tarih ve 2013/5666 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 15.12.2013 tarih ve 28852 sayılı resmi gazetede yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Gecekondü önleme bölgesinde belirlenen alan sınırı sınırları genişletilerek eski sınıra göre kuzeybatısında kalan alan da riskli alan sınırına dahil edilmiştir (Şekil 4.31).

15 Aralık 2013 PAZAR

Resmî Gazete

Sayı : 28852

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2013/5666

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 5/11/2013 tarihli ve 7018 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 18/11/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN

Başbakan

B. ARINÇ

Başbakan Yardımcısı

A. BABACAN

Başbakan Yardımcısı

N. AVCI

Başbakan Yardımcısı V

B. BOZDAĞ

Başbakan Yardımcısı

S. ERGİN

Adalet Bakanı

F. ŞAHİN

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAĞIŞ

Avrupa Birliği Bakanı

N. ERGÜN

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

F. ÇELİK

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

E. BAYRAKTAR

Çevre ve Şehircilik Bakanı

A. BABACAN

Dışişleri Bakanı V.

M. Z. ÇAĞLAYAN

Ekonomi Bakanı

M. ŞİMŞEK

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı V.

S. KILIÇ

Gençlik ve Spor Bakanı

M. M. EKER

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

H. YAZICI

Güvenlik ve Ticaret Bakanı

M. GÜLER

İçişleri Bakanı

C. YILMAZ

Kalkınma Bakanı

Ö. ÇELİK

Kültür ve Turizm Bakanı

M. ŞİMŞEK

Maliye Bakanı

N. AVCI

Millî Eğitim Bakanı

İ. YILMAZ

Millî Savunma Bakanı

V. EROĞLU

Orman ve Su İşleri Bakanı

M. MÜezzinoğlu

Sağlık Bakanı

B. YILDIRIM

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

[Kroki ve Koordinat listesi için tıklayınız.](#)

Şekil 4.31 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahallelerine ilişkin 18.11.2013 tarihli riskli alan kararı.

Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri riskli alan ilanı ile birlikte Bağlarbaşı Mahallesi'nde de aynı tarihte ilave riskli alan kararı alınmış ve son durumda Aralık 2013 itibari ile Gaziosmanpaşa'daki riskli alan sayısı 13'e yükselmiştir.

➤ **Ocak, 2014:**

Sarıgöl ve Yenidoğan mahallelerinin sakinleri tarafından “afet riskli alan” ilan edilmesini gerektirecek, jeolojik yapıya yönelik analiz ve tespit bulunmadığı gerekçesiyle riskli alan kararının iptali için Danıştay’a başvuru yapılmıştır.

➤ **Haziran 2014**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Kentsel tasarım projesi onaylanarak “21.03.2014 tarih ve 4677 sayılı Makam Oluru ile Riskli Alan İlan Edilen İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri’ne ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları doğrultusunda incelenmiş olup kararda belirtilen hususlara uyulması kaydı ile 24.06.2014 tarihli 21 no’lu estetik kurul kararı ile Bakanlığımızca uygun olduğuna karar verildi” notuyla kamuoyuna duyurulmuştur (Şekil 4.32 ve Şekil 4.33).



Şekil 4.32 : 1/1000 ölçekli vaziyet planı.



Şekil 4.33 : Kentsel tasarım projesine ait farklı perspektifler. (KEYM,2013)

➤ **Aralık, 2014:**

Danıştay 14. Dairesinin 2014/437 Esas sayı ve 01.10.2014 tarihli kararında “15.12.2013 günlü, 2013/5666 sayılı Bakanlar Kurulu kararının yerinde yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenecek bilirkişi raporunun alınmasından sonra bu konuda yeniden bir karar verilinceye kadar yürütmesinin durdurulmasına” karar verilmiştir (Gaziosmanpaşa Belediyesi 2014 yılı Faaliyet Raporu).

➤ **Mayıs, 2015:**

Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri, Bakanlar Kurulu'nun 2015/7602 sayılı kararı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02/04/2015 tarihli ve 2287 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2.maddesine göre, Bakanlar Kurulu tarafından 13/04/2015 tarihinde yeniden ‘Riskli Alan’ ilan edilmiş ve 10 Mayıs 2015 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmıştır (Şekil 4.34).

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2015/7602

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2/4/2015 tarihli ve 2287 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 13/4/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Ahmet DAVUTOĞLU
Başbakan

B. ARINÇ
Başbakan Yardımcısı

A. BABACAN
Başbakan Yardımcısı

Y. AKDOĞAN
Başbakan Yardımcısı

N. KURTULMUŞ
Başbakan Yardımcısı

K. İPEK
Adalet Bakanı

A. İSLAM
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

V. BOZKIR
Avrupa Birliği Bakanı

F. İŞİK
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

F. ÇELİK
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

İ. GÜLLÜCE
Çevre ve Şehircilik Bakanı

M. ÇAVUŞOĞLU
Dışişleri Bakanı

N. ZEYBEKÇİ
Ekonomi Bakanı

T. YILDIZ
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. Ç. KILIÇ
Gençlik ve Spor Bakanı

M. M. EKER
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

N. CANIKLI
Gümrük ve Ticaret Bakanı

S. ÖZTÜRK
İçişleri Bakanı

C. YILMAZ
Kalkınma Bakanı

Ö. ÇELİK
Kültür ve Turizm Bakanı

M. ŞİMŞEK
Maliye Bakanı

N. ANCI
Millî Eğitim Bakanı

İ. YILMAZ
Millî Savunma Bakanı

V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

M. MUEZZİNOĞLU
Sağlık Bakanı

F. BİLGİN
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

Şekil 4.34 : Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri'nin 13.04.2015 tarihli ikinci kez riskli alan ilan edilmesi.

➤ **Haziran 2015**

1452 ada 34 ve 37 parsellerde inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup; hak sahiplerine daire teslimatları yapılmaya başlamıştır. 725 konuttan, hak sahiplerine tahsis edilecek 182 konut dışında kalan, 543 adet konut Sarıgöl dışında yaşayan kişilere satılmıştır. Yani alanda büyük oranda sosyal yapı ve kimlik değişimi gerçekleşmiştir. Gecekonduluların yaşam biçimine, aile yapısına, sahip oldukları kimlik, aidiyet ve mahremiyet gibi değerlere uygun olmadığı görülmektedir.

34 parsel için hazırlanan projede 4 adet 16 katlı blok (35.160 m²), 328 araçlık 4 katlı yeraltı otoparkı (10.436 m²), yarı olimpik açık yüzme havuzu da bulunan sosyal tesis yer almaktadır (Şekil 4.35).



Şekil 4.35 : 1452 ada 34 parselde inşa edilen konutlar. (GOP Faaliyet Raporu, 2015)

37 parsel için hazırlanan projede 5 adet 16 katlı blok (45.586 m²), 325 araçlık 4 katlı yeraltı otoparkı (12.305 m²), yarı olimpik açık yüzme havuzu da bulunan sosyal tesis yer almaktadır (Şekil 4.36).



Şekil 4.36 : 1452 ada 37 parselde inşa edilen konutlar. (GOP Faaliyet Raporu, 2015)

➤ Ocak 2016

Yenidoğan ve Bağlarbaşı için Ocak 2013 tarihinde alınan riskli alan kararının yürütmesinin durdurulması istemli iptal davası açılmıştır.

➤ **Mart 2016**

Gaziosmanpaşa ilçesi riskli alan sınırlarında bulunan bazı taşınmazlara yönelik Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığı'nın 18/02/2016 tarihli ve 3431 sayılı yazısı üzerine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27.maddesine göre Bakanlar Kurulu tarafından 14/03/2016 tarihinde kararlaştırılmış ve 10 Nisan 2016 Tarihli ve 29680 Sayılı Resmî Gazetede Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

➤ **Nisan 2016**

Gaziosmanpaşa'daki Sarıgöl, Yenidoğan, Bağlarbaşı mahalleleri ile Sultangazi'deki Cumhuriyet Mahallesi'ni kapsayan "riskli alan" kararları Danıştay 14. Daire tarafından iptal edildi. 2013 yılında alınan 'riskli alan' kararları 'hukuka uyarlık' olmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir.

4.5 Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanında Uygulamada İzlenen Süreç ve Aktörler

4.5.1 Aktörler

➤ **Gaziosmanpaşa Belediyesi**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kabulü ile kentsel dönüşüm uygulamalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve belediyeler yetkili kılınmıştır. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kentsel dönüşüm konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın da yetkilendirmesi halinde ilçe belediyeleri yetkili olmaktadır.

Uygulama sürecinin tek elden yürütülebilmesi adına ilçede ilan edilen toplam 393 hektarlık tüm riskli alanlarda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06/03/2013 tarih ve 944 sayılı oluru ile 10/07/2013 tarih ve 3960 sayılı makam oluru doğrultusunda Gaziosmanpaşa Belediyesi yetkilendirilmiştir.

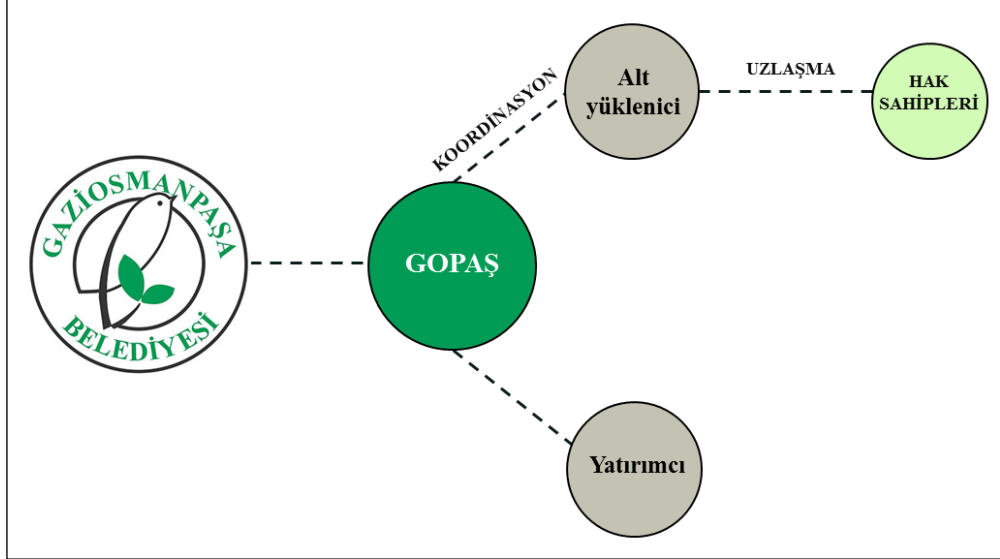
Buna müteakiben 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama İşlemleri başlığı altındaki 6. Maddesinin 12. bendi doğrultusunda riskli alan ilan edilen alanlarda uygulama imar planı, kentsel tasarım projesi ve imar uygulaması işlemleri de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02/09/2015 tarih ve 14757 sayılı yazısı ile Gaziosmanpaşa Belediyesi yetkilendirilmiştir.

➤ GOPAŞ

1994 yılında ticari faaliyetine başlayan GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden aldığı yetkiler doğrultusunda, ilçede yürütülen çeşitli ana başlıklarda toplanan kentsel hizmetler konusunda belediyenin yetkili birimleriyle koordineli olarak çalışmaktadır.

Bu kapsamda Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi'nin Nisan 2013/42 sayılı kararı ve Temmuz 2014/55 Sayılı kararına istinaden de Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne devredilen yetkiler doğrultusunda çalışmak üzere; Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı ve GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt İşlemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ile protokoller imzalanmış ve GOPAŞ'a müşavirlik görevi verilmiştir.

GOPAŞ'ın da danışmanlık ve hizmet aldığı alt firmalar bulunmaktadır. Kent dönüşüm alanlarındaki saha ofislerinde, görüşme uzlaşma ve protokol çalışmalarını yürütmek, sürece ilişkin halkı bilgilendirme görevini bu yüklenici alt firma olan KEYM şirketi yapmaktadır. Hak sahipleri belediye şirketi olan GOPAŞ'ın yetkilendirdiği sahada uzlaşma çalışmalarını yürüten KEYM üzerinden GOPAŞ ile anlaşma sağlamaktadırlar (Şekil 4.37).



Şekil 4.37 : GOPAŞ'ın kentsel dönüşüm alanındaki rolü.

KEYM, Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanında sorumlu olarak yine GOPAŞ'a bağlı proje yüklenicisi olarak;

- Hak Sahipliği Tespiti,

- Matematiksel ve finansal model geliştirme,
- Fizibilite raporu,
- Uzlaşma süreci,
- Anlaşma sonrası tahliye ve yıkım işleri,
- Kentsel tasarım,
- İmar planı,
- Kentsel dönüşüm çalışma ofisinin kurulması konularında proje kapsamında çalışmalarda bulunmuştur.

➤ **Hak sahibi vatandaşlar**

Mülkiyet durumuna göre Sarıgöl Mahallesi kentsel dönüşüm alanı içinde 5 tip hak sahibi ile karşılaşılacaktır:

1. Ruhsatı olanlar: Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı ile taşınmaz üzerinde yasal olarak müstakil mülkü (konut-işyeri) olan hak sahibi olan vatandaşları kapsamaktadır. Tapu belgesi ile mülkiyet hakkı üzerinde kesin bir hak sahipliği elde etmişlerdir.
2. Tapu Tahsis Belgesi olanlar: 1984 tarihli 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ve alt düzenlemeleri ile hukuki bir hak sahipliği bulunan kişilerdir. Tapu tahsis belgesi ile gecekondu sahipleri fiilen kullanım hakkı elde etmiş ve mülkiyet hakkı üzerinde kısmen yasal bir sahipliğe kavuşmuşlardır.
3. Evrağı olan gecekondu sahipleri: Elektrik faturası, su faturası ya da emlak beyanı gibi belgelerle alanda yaşadığını belgeleyen gecekondu sahipleridir. Çoğunluğu 1980 sonrası mahalleye göç edenlerin dâhil olduğu tapu tahsis belgesine sahip olmayan aileler oluşturmaktadır.
4. Evrağı olmayan gecekondu sahipleri: Bu kişilerin mülkiyet anlamında hukuki bir hak sahiplikleri yoktur. Hiçbir belgesi olmadan yaşayanlarıdır.
5. Kiracılar: Yasal açıdan hak sahibi olarak değerlendirilmemişlerdir.

4.5.2 Süreç

Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1.etap uygulama aşaması, Temmuz 2012 tarihinde hak sahiplerine davet mektuplarının elden dağıtılmasıyla başlamıştır. Alanda yaşayan tüm vatandaşlar proje hakkında bilgilendirilmiş ve detaylı görüşmelerin yapılması için saha ofisine davet edilmiştir (Şekil 4.38).



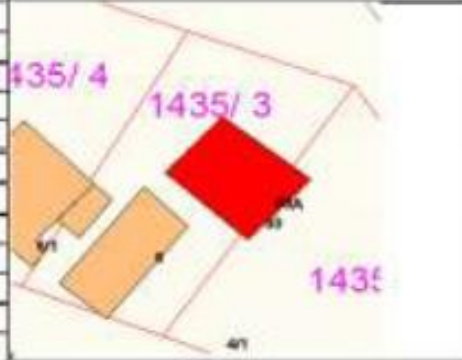
Şekil 4.38: Saha ofisine gelen vatandaşlarla yapılan ön görüşmeler.

Davet mektuplarının dağıtılmasının ardından kısa süre içerisinde geri dönüşler başlamış ve hak sahipliği çalışmalarının tamamlanması için vatandaşların sahip oldukları belgeler toplanmıştır. Buna göre vatandaşlar; tapu belgesi, tapu tahsis belgesi, emlak beyannamesi, veraset ilanı, elektrik faturası, su faturası, telefon faturası gibi alanda yaşadığını ya da alanda hak sahibi olduğunu ortayan koyan belgelerle birlikte saha ofisine gitmiştir. Ön görüşmeler esnasında doldurulan ‘vatandaş bilgi cetveli’ ile alanda yaşayan her malik için bir analiz numarası verilmiş ve vatandaşların süreç ile ilgili beklentileri alınarak taşınmaz malikine ilişkin notlar o analiz numarasıyla veri tabanına işlenmiştir (Şekil 4.39).

VATANDAŞ BİLGİ CETVELİ	
ANALİZ NUMARASI	
ADI SOYADI	
ADRES	
İLETİŞİM NUMARASI	
ADA PARSEL	
HANE SAYISI	
YAŞADIĞI KONUT ALANI	
KONUT SAYISI	
GETİRİLEN EVRAKLAR	TAPU BELGESİ ☐
	TAPU TAHSİS BELGESİ ☐
	EMLAK BEYANNAMESİ ☐
	KİMLİK FOTOKOPİSİ ☐
	VERASET İLANI ☐
	ELEKTRİK FATURASI ☐
	SU FATURASI ☐
	TELEFON FATURALARI ☐
İSTEĞİ	
NOTLAR	

Şekil 4.39 : Vatandaş bilgi cetveli.

Bu şekilde vatandaş bilgi cetvellerinin doldurulmasından sonra saha ofisinde alandaki hak sahiplerine ilişkin bir veri havuzu oluşturulmuştur. Bu veri havuzuna dayanarak hazırlanan icmal listeleri ile tamamlanan matematiksel ve finansal model kurgulanmıştır. Projede mülk sahiplerinin proje sonunda alacakları değeri bulmak amacıyla ‘imar esaslı’ bir dönüşüm modeli belirlenmiştir. Buna göre binanın üzerinde bulunduğu arsa alanı ve binanın imarlı alanı üzerinden mülkiyet durumuna göre yapılan bir hesaplama ile bir bedel çıkarılmış ve bu değer üzerinden mülk sahiplerine pay verilmesi öngörülmüştür (Şekil 4.40).

Analiz No 368		T.C. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ SARIGÖL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU			
Malik Adı-Soyadı	T	S			
Ada/Parsel	1435/3				
Adres	SAYAOCAGI CAD.NO:93				
İletişim Bilgileri					
Parsel Mülkiyeti	GOP	ŞAHİS	TOPLAM		
	210	80	290		
Haksahipliği Durumu	TAPU				
Hisse	80/290				
Hisseye Düşen Alan	80				
İşgal Alanı	0				
Yapı Taban Alanı	59.86				
Yapı Alanı (Enkaz)	239.44				
Toplam Kat Adedi	4				
Bulunduğu Kat	Tamamı				
Hane Sayısı	4				
Konut Sayısı	4				
Varisler	6				
Hesaplamalar					
Toplam Parsel Alanı		290			
Toplam İmar İnşaat Alanı		875.8			
Hisseye Düşen İmar İnşaat Alanı		241.6			
Teklif İmar Hukuk (%35)		84.56			
Teklif Gecekondu Alanı %10		23.944			
TOPLAM		108.504			
					
					

Şekil 4.40 : Finansal modele göre hak sahipliği değerlendirme formu.³⁴

Uzlaşma sürecinin tamamlanmasından sonra sözleşme imzalama aşamasında vatandaşlar alt yüklenici danışman firma üzerinden, -Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden yetkiyi devralan- GOPAŞ ile sözleşme imzalamıştır.

İlk sözleşmelerin imzalanmasını takip eden yaklaşık iki ay sonra ise ilk yıkımlar yapılmıştır. Birinci etapta yer alan 1422 ada yıkılarak tasfiye edilmiştir. Ancak

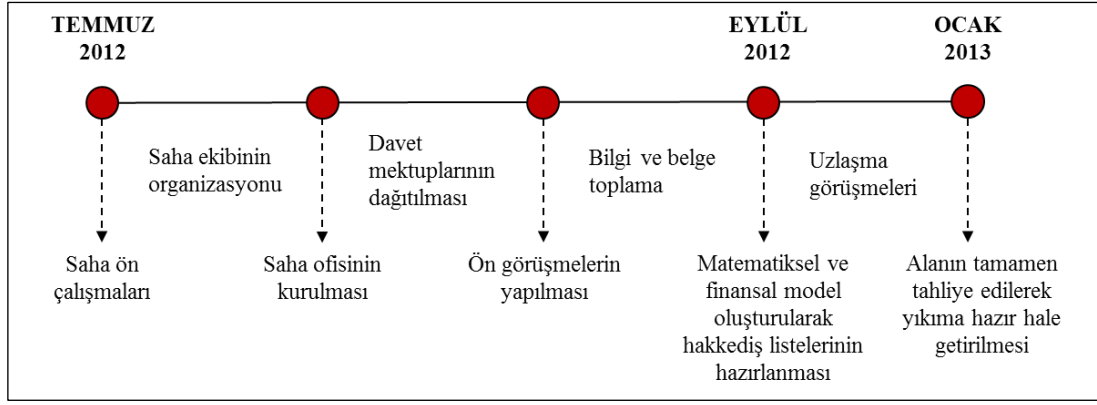
³⁴ “The World Cadastre Summit Congress & Exhibition” (2015) kapsamında Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Hasan Tahsin Usta tarafından yapılan “İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Kentsel Dönüşüm Proje Çalışmaları” başlıklı sunumdan alınmıştır.

birinci etap kentsel dönüşüm alanında sadece 1422 ada yıkılmış, sözleşmesi imzalanarak boşaltılan diğer konutlar için toplu yıkım töreni beklenmiştir. Aynı zamanda ilk yıkım yapılan adanın vatandaş görüşmelerinin yapıldığı saha ofisinin hemen karşısında yer alması vatandaşları teşvik etmek amacıyla gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.41).



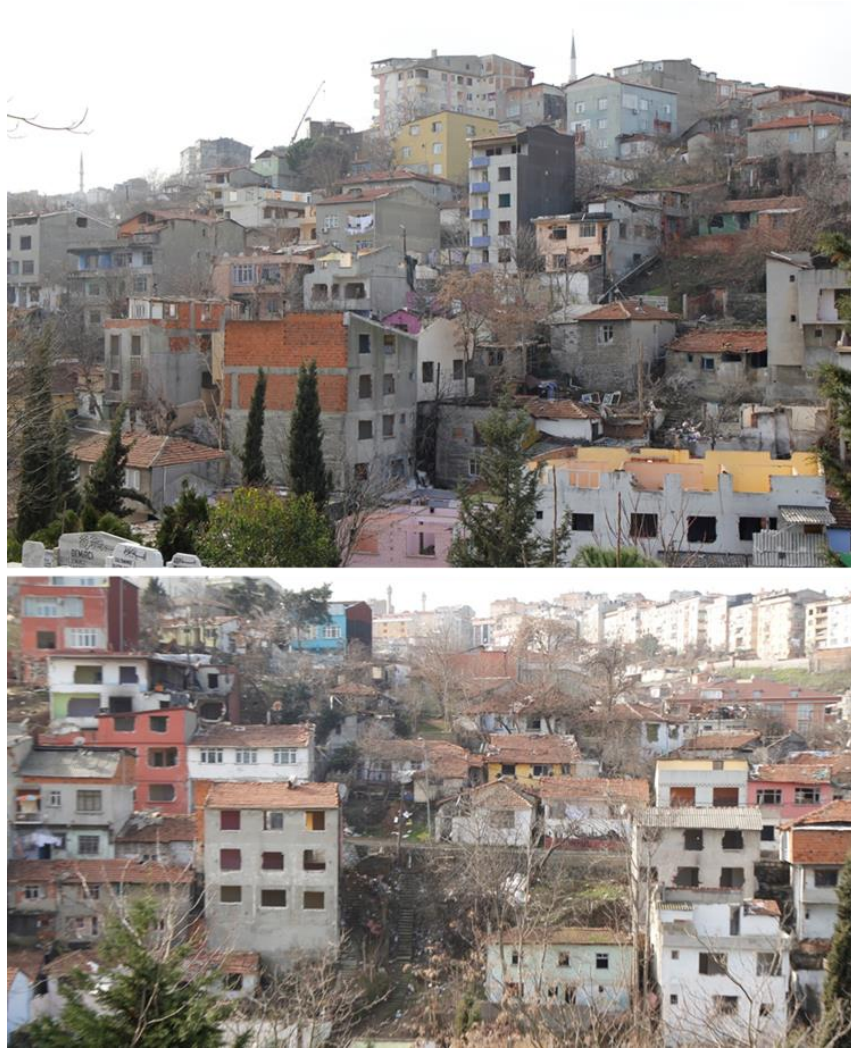
Şekil 4.41 : Yıkılan 1422 ada ve saha ofisinin konumu.

Şekil 4.42’de görüldüğü üzere ilk olarak Temmuz 2012 tarihinde saha ofisi kurulumuyla başlayan alandaki kentsel dönüşüm uygulama sürecinde, Eylül 2012 itibariyle uzlaşma aşamasına gelinmiştir. Aradan geçen üç aylık süreçte saha ofisi ve hak sahipleri arasında karşılıklı güvene dayalı bir ilişki geliştirilmiş ve bu durum uzlaşma sürecinin ilerlemesine de yansımıştır.



Şekil 4.42 : Alandaki kentsel dönüşüm sürecinin aşamaları.

Nitekim 4,5 ay süren uzlaşma sürecinde 1.etapta yer alan 302 binanın 301'i ile anlaşma sağlanmıştır ve alan tamamen boşaltılmış yıkıma hazır hale getirilmiştir ancak tapu tahsis belgesine sahip 1 yapı sahibi ile uzlaşılammıştır (Şekil 4.43).



Şekil 4.43 : 1.etapta uzlaşma süreci tamamlanarak boşaltılan konutlar.

4.6 Uzlaşma Süreci

4.6.1 Yasal – yasadışı ayrımı

Mülkiyet üzerindeki yasallık düzeyi yani “hak sahipliği” olarak nitelendirilen kavram, kentsel dönüşüm projelerinde alanda yaşayanları kategorize ederek sürecin yönetiminden, projedeki hakediş oranlarına kadar birçok konuda belirleyici olmaktadır. Alanda yaşayanların sürece ne derece müdahil olacakları sahip oldukları belgeye göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda gecekondü bölgelerinin diğer dinamikleri dışlanarak, kentsel dönüşüm sadece mülkiyetteki yasallık düzeyine dayalı bir kurgu üzerinden ilerlemektedir (Şen ve Türkmen, 2014).

Görüşülen hane halkı üyelerinden çoğunluğunun tapusuz ya da tapu tahsis belgeli olduğunu belirtmesi dikkat çekicidir ve bu durum mahallede önemli bir hukuksal güvencesizliğin olduğunu göstermektedir. Tapuya sahip olmamaları nedeniyle gecekondü sakinleri idare ve sermaye tarafından işgalci olarak tanımlanarak gecekondücüler aleyhinde bir söylem oluşturulmaktadır. Her ne kadar yasal olarak tanımlanmış bir tapu belgesine sahip olmasalar da 1980 yılı sonrasında gerçekleşen imar aflarıyla devletin resmî olarak tanıma politikasını ifade eden tapu tahsis belgesi sahipliği durumu mahallede baskındır. Yani görüşülen birçok hane, devletin zamanında kendilerine tanıdıkları yasal olanakları kullanma hakkını kazanmıştır. Bu da kendi durumlarını avantajlı bir hâle getirme çabası açısından anlamlıdır.

Uygulama öncesinde uzlaşma süreci en kritik aşama olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinde mülkiyet ilişkilerini de içine alan “imar esaslı” bir dönüşüm modelinde, hesaplanan hak ediş miktarları bireylerin taşınmazlarının bulunduğu mülkiyet üzerinde sahip oldukları yasallık düzeyine göre belirlenmiştir. Buna göre tapulu, tapu tahsis belgeli ya da hiçbir yasal belgesi olmayan gecekondülara göre ayrı ayrı oranlar belirlenmiş ve hak ediş miktarları bu oranlar üzerinden hesaplanmıştır. Yani mülkiyet üzerindeki belirlilik arttıkça hak sahiplerine düşen oranlar atılmıştır.

Tapulular için;

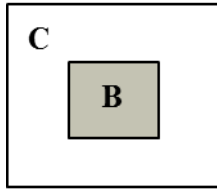
A: Arsanın plandan gelen inşaat hakkı

B: Yapı kullanım alanı (brüt)

C: Yapının bulunduğu arsa alanı

Standart(yığma ya da kagir) yapı için $= (A \times 0,35) + (B \times 0,10)$

Betonarme yapı için $= (A \times 0,35) + (B \times 0,20)$



C: Arsa (100 m²)

B: Yapı (60 m²)

Emsal= 3,00

$$100 \text{ m}^2 \times 3,00 = 300 \text{ m}^2 (A)$$

$$(300 \times 0,35) + (60 \times 0,10) = 111 \text{ m}^2$$

$$(300 \times 0,35) + (60 \times 0,20) = 117 \text{ m}^2 \text{ şeklinde hesaplanmaktadır.}$$

Bu noktada önemli olan tapu sahiplerine uzlaşma sürecinde dairesine daire verilmesidir. Ancak binanın vaziyet planında görülmeyip eklentilerle ilave konut yapılan birimlerde sadece ruhsatı olan birim üzerinden hesaplama yapılmıştır. Bu durumun sonucu olarak da birden fazla maliki olan tapulu yapılarda kişi sayısına oranlanınca malik başına düzen oranının azalması gibi sorunlar uzlaşma sürecinde soruna neden olmuştur.

Tapu tahsis belgeliler için;

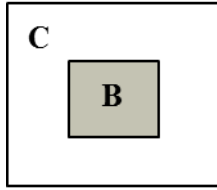
A: Arsanın plandan gelen inşaat hakkı

B: Yapı kullanım alanı (brüt)

C: Yapının bulunduğu arsa alanı

$$\text{Standart(yığma yada kagir) yapı için} = (A \times 0,175) + (B \times 0,10)$$

$$\text{TTB tek kişi + Mülkiyet belediye için} = (A \times 0,20) + (B \times 0,10)$$



C: Arsa (100 m²)

B: Yapı (60 m²)

Emsal= 3,00

$$100 \text{ m}^2 \times 3,00 = 300 \text{ m}^2 (A)$$

$$(300 \times 0,175) + (60 \times 0,10) = 58,5 \text{ m}^2$$

$$(300 \times 0,20) + (60 \times 0,20) = 66 \text{ m}^2$$

Tapulu ve tapu tahsis belgeliler için ayrı ayrı hesaplanan hak ediş oranlarında tapu tahsis belgelilerin kat sayısı %17,5 iken, tapuluların %35 olduğu görülmektedir. Yani

mülkiyet üzerindeki belirlilik azaldıkça %50 oranında hak kaybı yaşandığını söylemek mümkündür.

Gecekondu sahipleri için;

Sarıgöl Mahallesi kentsel dönüşüm alanı içinde bulunan binaların mülkiyet durumu incelendiğinde; alanda bulunan kişilerin büyük bir kısmının 1980 yılı öncesinde göç ederek geldikleri ve arazide *gecekondulaşma* ile hak sahibi olduklarını söylenebilir. Gecekondu sahipleri için içinde yaşadıkları evler yasadışı statüde olduğu için yalnızca gecekonduyunun yıkıma karşılığında ‘enkaz bedeli’ öngörülmüştür. Ancak ödenen bu değer hiçbir şekilde yeni bir ev almaya yetmemektedir.

Gecekondu alanının her bir m² için 475 TL enkaz bedeli belirlenmiştir. Bu değer “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”de yer alan konutlar için belirlenen tutardır. Örneğin 100 m² evi olan bir gecekondu sahibi 47.500 TL enkaz bedeli alarak alanı terk etmiştir.

Kiracılar için;

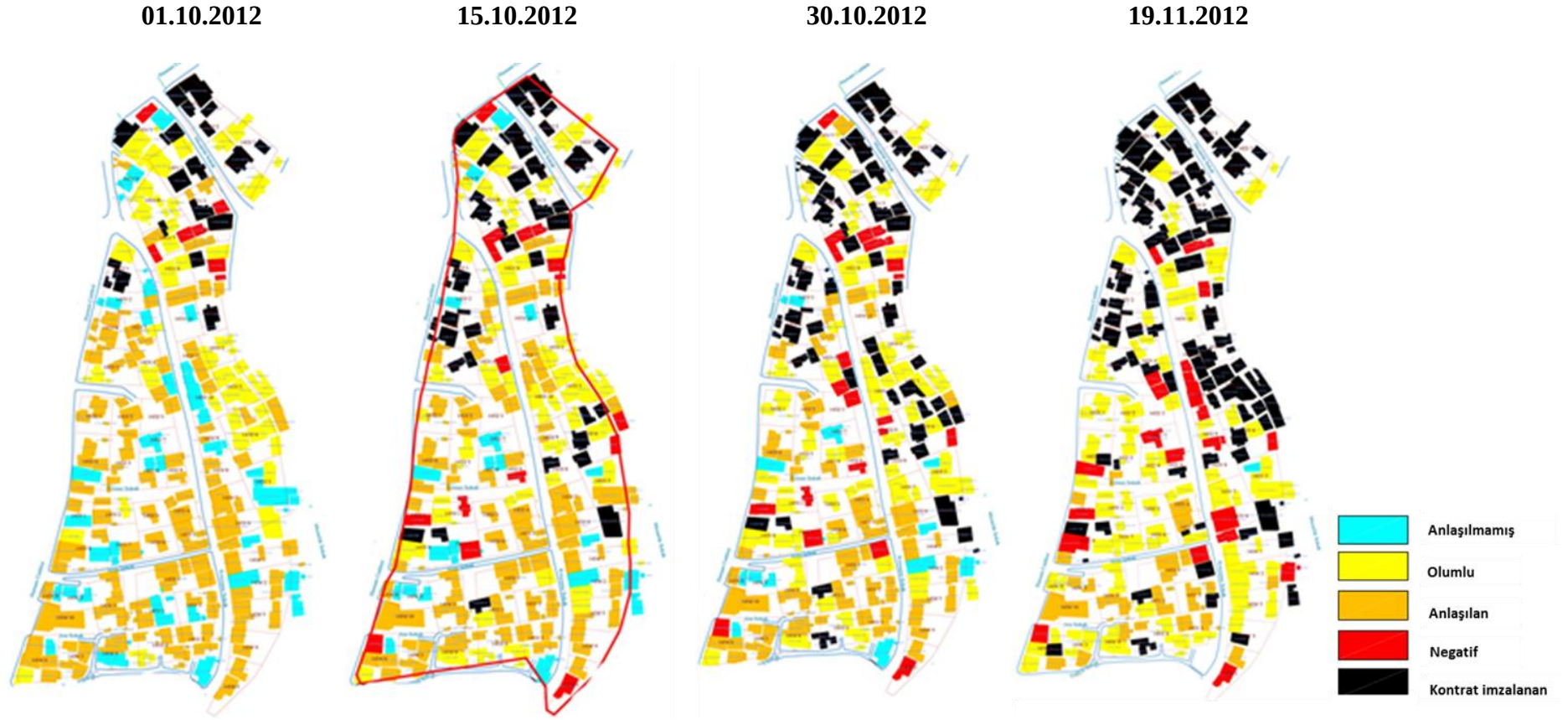
Kiracılara yönelik hiçbir düzenleme yapılmamıştır. İnceleme alanındaki uzlaşma çalışmaları 775 sayılı kanun çerçevesinde başladığı için yasada da kiracılara yönelik bir yaptırım bulunmamaktadır. Ancak Gaziosmanpaşa’da gerçekleşen diğer kentsel dönüşüm alanlarının yasal dayanağı olan 6306 sayılı kanuna göre bir defalık taşınma bedeli ödendiği bilinmektedir.

Uzlaşma sürecinde gecekondu sahipleri tarafından ciddi bir direniş yaşanmamıştır. Bunun sebebi sağlam bir mülkiyete sahip olmamalarıdır. Kiracılar ise yasal açıdan herhangi bir hak iddia edememekle birlikte alanı terk etmek zorunda kalan grup olmuştur.

4.6.2 Uzlaşma sürecinde Sarıgöl sakinlerinin eğilimleri

Teorik olarak alanda gerçekleşen uzlaşma süreciyle alanda hak sahibi olan tüm paydaşların projeyi sahiplenmesi ve kamu ve yerel halk arasında güven ortamı oluşması; böylece kentsel dönüşüm projesinde katılımcı, şeffaf bir süreç izleyerek, sağlıklı bir tabana oturtmak amaçlanmıştır. Ancak uygulamada durum daha farklı ilerlemiştir. Mahalle sakinlerinin karar alma süreçlerine katıldığını söylemek mümkün değildir. Mevcut bir model vardır ve alanda yaşayanlar mülkiyet durumlarına göre bu modeldeki dağıtımdan paylarını almaktadır. Yani hak sahiplerinin sürece katılımı, onlara önerilen teklifleri kabul etmeleri ya da bu

tekliflere itiraz etmeleri ile sınırlıdır. Belediye tarafından tapulu ve tapu tahsis belgelilere proje alanında inşa edilecek konutlardan satın alma hakkı tanınmıştır. Aynı zamanda konutlar inşa edilene kadar kira ödemeyi kabul etmiştir. Gecekondu sahipleri için de bedel enkaz bedeli ödenmesi kararlaştırılmıştır. Ancak GOPAŞ'ın önerisi yani arka planda belediyenin önerisi alanda yaşayan gecekondu sahiplerini memnun etmemiş uzlaşma sürecinde direnç göstermişlerdir. Şekil 4.44'te 1.etap kentsel dönüşüm alanında yaşayan sakinlerin farklı periyotlarda “uzlaşma” süreci izlenmektedir.



Şekil 4.44 : 1.etap uzlaşma süreci ilerleyişi.

08.12.2012

20.12.2012

28.12.2012

03.01.2013



Şekil 4.44 (devam) : 1.etap uzlaşma süreci ilerleyişi.

Derinlemesine mülakatlar ve şekil 4.44'deki aktarılan uzlaşma görüşmeleri sonucunda görüşmelerin başladığı ilk tarihten itibaren sekiz görüşme sonunda uzlaşmaya olumsuz bakan yapılar işaretlenmiştir (Şekil 4.45).



Şekil 4.45 : Mülkiyet sahipliliği ve anlaşma durumlarının karşılaştırılması.

Buna göre son görüşmede uzlaşmayan yapı sahiplerinin mülkiyet sahipliliği durumu incelendiğinde % 68'i tapu sahibi, %27'si tapu tahsis belgesi, %5'inin ise tapusuz olduğu görülmektedir. Yani mülk sahipliğindeki yasallık derecesi arttıkça, uzlaşmanın daha güç hale geldiği açıkça izlenebilmektedir (Şekil 4.46).



Şekil 4.46 : Mülkiyet sahipliliği ve uzlaşma eğilimi ilişkisi

Proje uzlaşma sürecinde ilk etapta uzlaşmaya yanaşmayan sakinlerin zaman içinde uzlaşmak zorunda bırakan nedenlerden biri de mahallenin süreç içerisinde giderek ıssızlaşmadır. Belediye, sahipleri ile anlaşma sağlanan binaları yıkmayarak bir nevi uzlaşmayan kişileri baskı altına almıştır. Bu süreç aslında Sulukule’ de yaşanan durumunun tam tersi etki yaratmıştır. Sulukule örneğinde boşaltılan binalar hemen yıkılmış ve yıkılan binalar mahalleli üzerinde psikolojik olarak bir yılgınlık hissi yaratmıştır. Sarıgöl’de ise belediyenin boşalttığı binaları yıkmaması, bu harabe haline gelen metruk binaların illegal suçlara zemin hazırlayarak mahallelinin güvenliğini tehdit etmesi hak sahiplerini uzlaşmaya iten bir faktör olmuştur (Şekil 4.47).



Şekil 4.47: Alanda boşaltılmış yıkımı bekleyen konutlar.

Aşağıdaki anlatı, boşalan evlerin hâlihazırda alanda yaşayan sakinlerin sosyal hayatı üzerinde etkilerini yansıtan bir örnek:

“Belediye öyle bir yol izliyor ki, sağındakini solundakini alıyor. Ortadaki ev orada yalnız kalıyor. O ev sahibi de diyor ki ‘fare çıktı, lağım çıktı, ben tek yaşayamam’. Yani baskı ile psikoloji ile insanları anlaşılmaya yönlendiriyorlar.”

Proje alanında yaşayan mülk sahiplerinin aslında yenileme projesine karşı olmadıkları anlaşılmaktadır. Ancak sunulan şartlar dahilinde uzlaşmalarının mümkün olmadığını belirtmekteledir. Uygulanan imar esaslı dönüşüm modeline göre hesaplanan yeni hakediş oranları alanda ya borçlanarak ev sahibi olmaları ya da alandan tamamen ayrılmaları anlamına gelmektedir. Aynı zamanda nüfusun büyük bir kısmının gelir durumu düşünülürse borçlanarak ev sahibi olmalarının mümkün olmadığı görülmektedir.

Alanda mülkiyet durumuna göre tapulu binalarda yaşayan vatandaşlar için aslında temel belirleyici kentsel dönüşüm hakkındaki bilgi birikimi, gelir durumu, eğitim düzeyi, beklentileri gibi sosyoekonomik sebeplerin etkili olduğu görülmektedir. Özellikle ilköğretim ve ortaokul düzeyinde okuyan çocukları olan tapulu mülk sahiplerini bu süreçte ikna etmek oldukça zor olmuştur. Gerekçeleri ise ilköğretim ve ortaokul yerleştirmelerinin merkezi atama usulü ile yapılması ve uzlaşma sürecinin gerçekleştiği dönemde boş kontenjan olan okul bulamama kaygısı olduğu belirtilmiştir.

Bunun yanında zaman zaman siyasi nedenler de tapu sahiplerinin uzlaşma sürecindeki eğilimini etkilemektedir. Örneğin Gaziosmanpaşa Belediyesi iktidar partisi olan AK Parti yönetiminde olduğu için siyasi açıdan görüşleri uygun olan vatandaşların uzlaşması görece kolay, muhalif görüşteyse belediyeden beklediği alansal hakediş miktarı ya da dönüşüm sonrasında yeni projeden elde edeceği daire büyüklüğü konusunda uzlaşma süreci uzamıştır.

Gecekondu sahiplerinin bir kısmı elektrik su faturası gibi belgelerle hak sahipliğini ispatlarken, bazı gecekonducuların hiçbir belgesi bulunmamaktadır. Bu sebeple alanda kalma direnci zayıflamaktadır. Uzlaşması her anlamda projeye olumlu baktığı anlamına da gelmemektedir.

“Belediye diyor ki veriyim sana bu 10 bin lirayı git buradan. Eğer kabul etmezsen senin evrağın eksik sonuçta. Bunu da alamazsın. Eee haliyle fakir adam ne yapıyor. ‘En azından bu 10 bin lirayı alıyım da gidiyim’ diyor. Aslında gönül rızası ile değil. Söylenen açık bir tehdit yok. Ama çok güzel bir psikolojik baskı yaptıkları gerçek.”

Mülkiyetin meşru temellerini emek kuramı üzerine oturtan Locke’a göre “insanlar kendi girişimleri, akılları, çalışmaları ile elde ettikleri her şeyi mülk olarak ellerinde bulundurabilirler.” Yani insanın emeği olan şeylerde doğal bir hakkı olduğu gerçektir. Bu açıdan gecekondular da bireylerin üzerinde kendi emeklerini kullanarak ürettikleri bir taşınmazdır. Bu sebeple en az mutlak mülkiyet hakkı kadar güçlü bir yapı ortaya çıkmaktadır (Günay, 2009). Ancak bu durum Sarıgöl’de tam tersi bir sonuç doğurmuş ve herhangi bir evrağı olsun ya da olmasın alanda yaşayan tüm gecekondulu sahipleri işgalci sınıfında değerlendirilmiştir.

“Evrağın eksikse belediye senin yerinin çoğuna el koydu. Bizim de eksikti. Biz bunları belediyeye söyledik. Orada da suçlu konuma düştük. ‘senin evrağın eksik ama’ diyor bana. İyi ama ben burada 40 sene ikamet ettim ama belediyenin yeri diye işgalci yerine koyuldum. Belediye dönüp diyor ki burası benim yerim. Emlak vergim var, elektriğimi suyumı ödüyorum. Bunları verdikten sonra ben burada birebir hak sahibi olmuyor muyum? Hiç evrağın olmasa bir yerde birebir 40 sene ikamet etsen yine orada hak sahibi olmalısın.”

Kiracıların durumu ise yine tanıdık bir sonuçla bitmektedir. Birçok kentsel dönüşüm projesinde olduğu gibi evlerini boşaltıp alanı terk etmek zorundalar ve bu konuda iddia herhangi bir hak iddia edemedikleri gibi, tek seçenek alanı terk etmektir.

“Sulukule’de yaşıyorduk başta. Sonra buraya taşındık sonra. Şimdi yine yıkım bölgesindeyiz.”

“Sulukule’de kiracıydık, orada evimizi yıktılar buraya geldik. Burada da yıkıyorlar, nereye gideceğimizi hiç bilmiyoruz.”

Alanda dükkân sahibi olan mülk sahipleri ise günlük ihtiyaçlara yönelik ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. Bu faaliyetlerin mahallede bulunması alanın yaşanabilirliğini artırmak açısından son derece önemlidir. Ticaretin alandan uzaklaştırılması burada yaşayan diğer mahalle sakinlerinin de alanı terk etmesi için yönlendirici bir sebep olarak görülmektedir. Bu sebeple uzlaşma sürecinde öncelikle dükkân sahipleriyle uzlaşmaya önem verilmiştir. Bu durumu uzlaşma sürecinde GOPAŞ adına çalışan sorumlu şöyle ifade etmektedir:

“Mahallenin günlük ihtiyaçlarını sağladığı ticari birimlerin alandaki varlığı önemli bir faktördü. Çünkü kolay erişimi olması vatandaşların alanda kalmasını kolaylaştırıyor bu sebeple uzlaşma süreci uzuyordu. Biz de gittik önce onlarla uzlaştık. Örneğin mahalle bakkalı... Bakkalın oradan taşınması vatandaşların günlük ihtiyaçlarını temin etmede zorlanması anlamına geliyordu. Bu

sebeple ilk etapta uzlaşmayanlar da zaman içinde uzlaşmak zorunda kaldılar.”

Daha önce söz edilen boşaltılan 1.etap dışındaki diğer etaplarda yaşayan Sarıgöl sakinleriyle yapılan görüşmeler sonunda mahallelinin büyük bir kısmının kentsel dönüşüme şüpheyle yaklaştığı söylenebilmektedir. Aşağıdaki alıntı mahallelinin kentsel dönüşüme ilişkin algısı hakkında fikir vermektedir:

“Yukarıdaki alan boşaltıldı hızlıca. Ama ne oldu? Bak kaç sene geçti hala tık yok. Kimin ne alacağı belli değil, ne zaman inşaatlar başlayacak o bile belli değil. İnsanlar mağdur oldu yıllardır. Bize de geliyorlar görüşmeye ama bu şartlarda anlaşmak mümkün değil. Aynısı bize de olacak.”

“Daha önceki yapılan dönüşümlere bakıyorum çok yavaş yürüyor. Eğer bizimki de böyle olursa nasıl olacak bilmiyorum. Bilgi çok az aktarılıyor. Nasıl yapacaklar, nasıl olacak biz bilgi sahibi değiliz.”

Boşaltılmış olsa da 1.etap alanındaki yüklenici firmanın kim olacağı, alanın TOKİ’ye devredilip devredilmeyeceği konusundaki belirsizlik devam etmektedir. Bu durum, mahallelinin yerel yönetime ve kentsel dönüşüme karşı güvensizlik duymasına neden olmuş ve mağduriyet yaşayacakları konusundaki inançlarını pekiştirmiştir.

“Birebir hakkımız verilirse biz isteriz ki evimiz yenilensin. Ama biz kandırmaca, aldatmaca ile evimizi vermek istemiyoruz. Biliyorsunuz ki Sulukule’deki vatandaşların hakkı gasp edildi, başka yerlere sürüldü. Biz yerimizden başka yere sürülmek kesinlikle istemiyoruz. Yerimizde sabit kalacağımız bir dönüşüm istiyoruz.”

Yine başka bir mahalleli daha önce bahsedilen (Şekil 4.27 ve Şekil 4.28) 1452 adada inşa edilen Sarıgöl Kent Konutları’nı işaret ederek:

“Vallahi burası bir rant kapısı oldu. Burası bize bildirilmeden riskli alan ilan edildi. Eğer riskli ise neden bu blokları diktiler?”

Şen Mahalle olarak adlandırılan Sarıgöl Mahallesi, nüfusunun büyük çoğunluğunu Roman vatandaşlarının oluşturduğu bir mahalledir. Bu bağlamda alanda yaşayanların mahalle ile kurdukları yerel ilişkileri, günlük yaşam pratikleri ile mülkiyet ilişkileri bir arada değerlendirildiğinde kentsel dönüşüme ilişkin kaygılarını anlamak açısından önem kazanmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşümle birlikte bu kişilerin kayıplarının ne ölçüde olacağı ya da yeni bir alanda aidiyet hissi elde edip edemeyecekleri belirsizliğini korumaktadır. Yine eski mahalle derneği başkanı Şadi Çatı bu durumu şöyle ifade etmektedir:

“Ben 62 yaşındayım. Burada büyüdüm. Bu etraftakiler hep benim çocukluk arkadaşım. Şimdi ben bu çocukluk arkadaşımdan ayrılacağım, gidecekler buradan. Ben bunları bir daha nerede bulacağım? 62 yıldır burada olduğum için. Hangi bakkala gitsem

mahallemizde hemen Şadi abi, nasılsın, iyi misin der. ‘Ya aylığı alınca öderiz’ desem hemen ‘Tamam abi’ derler. Bu kasapta da böyledir, manavda, bakkalda. Burada böyle bir yaşantımız var bizim. Buradan başka yere gitsek dışlanacağız.”

Yine aynı şekilde kendini Roman olarak tanımlayan başka bir mahalleliye göre de mahallelerindeki kentsel dönüşümün tek nedeni onların Roman olması ve yerinden edilmek istenmesidir.

“Burası 1950’de ne zaman ki rahmetli Menderes seçimleri kazandığında, burdaki insanların çoğu; Eminönü, Beyazıt, Çarşıkapı civarından buraya getirilmiş ki bu insanlar zaten Selanik maciri. İlk gelen göçmenler yani bunlar. Mahallemize yıllarca yatırım yapılmadı. En son Özal’ın yaptığı yolla bugüne kadar geldik. Aylarca çöplerimiz toplanmadı. Sonra bu mahalle suçlu diyerek bizi ayırttılar. Şimdiki hedefleri de bizi evimizden ederek, buradan uzaklaştırmaya çalışmak. Belediye bilmiyor mu bu vatandaşların bu evlerin parasını ödeyecek gücü yok.”

1.etap alanı yıkıldıktan sonra mahallede kentsel dönüşüme karşı bir kentsel muhalefet de oluşmuş ve Gaziosmanpaşa Sarıgöl Romanlar Yardımlaşma Dayanışma ve Kültür Derneği çatısı altında kentsel dönüşüme karşı olanlar birleşmiştir. Devamında diğer mahalle örgütleriyle de birleşerek “Gaziosmanpaşa Barınma Hakkı Meclisi” adıyla ilçede yürütülen kentsel dönüşüm sürecine ilişkin daha güçlü sesler yükselmeye başlamıştır. Barınma meclisini destekleyen sivil avukatlar aracılığıyla, riskli alan kararlarına ilişkin itirazlar, plan itirazları, davalar süreci takip etmiştir.

4.6.3 Kaçınılmaz son: “Acele Kamulaştırma”

Sarıgöl Mahallesi’nde kentsel dönüşümün uygulanması oldukça sancılı bir süreç doğurmuştur. 6306 sayılı kanunda hak sahipleri ile anlaşma yolu işaret edildiği halde pratikte bu durum kolay olmamıştır. Hak sahipleri ile anlaşma sağlanmadığı takdirde acele kamulaştırma yoluna gidileceği düzenlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun MADDE 6/2:

“...Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir...”

Burada uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma yapılacağı ve bedelinin hak sahiplerine ödeneceği düzenlenmiştir. Nitekim uzlaşmanın sağlanamadığı

noktada kamulaştırma kararı, ikna aracı haline gelmiştir. Aşağıdaki anlatı alanda yaşayanlar üzerindeki kamulaştırma baskısını ortaya koymaktadır.

“30 senedir burada oturuyorum. Tapum var. Bir ayda bana belki 6-7 sefer geldiler. Geliyorlar: Boşaltacaksın, boşaltacaksın, boşaltacaksın. En sonunda anlaşmazsam ne olacak diye sordum. Kamulaştırırız dediler.”

Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin resmi sayfasında yer alan “Kamuoyuna Saygıyla Duyurulur Başlıklı” açıklaması aşağıda olduğu gibidir (URL-27):

“...İlçemizde Riskli Alan ilan edilen bölgelerde 28.07.2015 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığından ve yine 01.09.2015 tarihli İçişleri Bakanlığından taleplerimiz karşısında, riskli alan ilan edilen bölgelerde “acele kamulaştırma yetkisi” Bakanlar Kurulu tarafından tarafımıza verilmiştir. Acele Kamulaştırma yetkimize ilişkin karar 10 Nisan 2016 tarihli ve 29680 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İşbu karar ile ilçemiz sınırlarında yürütülen Kentsel Dönüşüm çalışmalarının bütüncül bir anlayış içerisinde ve zaman kaybı yaşanmaksızın gerçekleştirilmesi amaçlanmış olup; çalışma alanları içerisindeki taşınmazların tamamının kamulaştırılması söz konusu değildir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında **temel prensibimiz, riskli alanlarda hak sahibi olan vatandaşlarımız ile öncelikle anlaşma/uzlaşma sağlamak olup;** acele kamulaştırma yetkimiz anlaşma/uzlaşma sağlanamayan hallerde dönüşümün sırf bu nedenle sekteye uğramasına, uzamasına ve anlaşmaya varılmış olan diğer hak sahiplerinin de haklarına kavuşmalarına engel olup-zarara uğramalarına neden olan taşınmazlar hakkında uygulanacaktır...”

4.7 Sarıgöl Kentsel Dönüşüm Pratiğinin Diğer Dönüşüm Pratikleriyle Karşılaştırılması

Sarıgöl Mahallesi Kentsel dönüşüm projesini bu tez kapsamında incelenen Ankara (Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi) ve İstanbul’da (Sulukule, Tarla başı ve Ayazma) uygulanan diğer kentsel dönüşüm pratikleri ile karşılaştırıldığında bazı noktalarda projenin tamamen ayrıldığı bazı noktalarda ise ortak özellikler taşıdıkları görülmektedir.

Ülkemizde 1990 sonrasında ilk örnekleri görülmeye başlanan kentsel dönüşüm uygulamaları, 2000’li yıllar ile birlikte yasal zemini farklı kanunlara dayanan uygulamalarla birlikte artmıştır. Kapsamlı bir dönüşüm projesi olarak karşımıza çıkan Ankara örnekleri (Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi uygulamaları) ilk

kez alanda yaşayan hak sahiplerini planlama ve karar verme süreçlerinde katılımını sağlaması açısından oldukça önemlidir.

İncelenen bütün örneklerdeki ortak nokta; alanların sadece niteliksiz konut stokunu temizleyerek yaşam kalitesini yükseltmek olmadığıdır. Bunun yanında rant sağlamaya yönelik orta ve üst gelir grubuna yönelik konutların üretilmesi bunun göstergesidir. Yani dönüşüm projesinin finans modeli oluşturulurken, bölge halkının sınırlı maddi olanakları göz önünde bulundurulmamıştır.

Aynı zamanda Sulukule, Tarlabası, Sarıgöl mahallelerinde etnik kimliğin büyük oranda göçmenlerden oluşması ve gelir düzeyi düşük, suç oranı yüksek ve marjinal grupların yoğun olarak yaşaması, bu alanlardaki nüfusu desantralize ederek heterojen bir nüfus oluşturmak ve dolaylı yoldan suç oranını düşürme noktasında kentsel dönüşüm bir araç olarak görülmektedir.

Ayazma örneği tartışmaya açık sosyal sonuçlara sebep olsa da diğer alanlara göre son yıllarda yapılan en kapsamlı kentsel dönüşüm projesi olmuştur. Sosyal açıdan nüfusun refah seviyesini artırıcı mahalle programlarıyla birlikte dönüşüm projesi desteklenmiştir. Uzlaşma sürecinde de yerel yönetim ve mahalle halkı arasında ortaya çıkan sorunların bertaraf edilerek çözülmesine katkı sağlamıştır. Aynı zamanda düşük gelirli gecekondü sahiplerine ve kiracılara yönelik Bezirganbahçe’de sosyal konut üretilmiştir ve bu üretilen konutların nüfusun eski ikamet yeri olan Ayazma’ya yakın olması da alanda yaşayan sakinler açısından olumlu bir yaklaşım olmuştur. Tam tersi uygulama ise Sulukule ve Tarlabası örneklerinde görülen, kentin merkezinde yaşayan nüfusun kenti çeperleri sayılabilecek Taşoluk ve Kayabaşı konutlarına gönderilmesi olmuştur. Nitekim önceki bölümlerde de bahsedildiği gibi buraya giden nüfus zaman içinde tekrar kent merkezi dönme eğilimi göstermiştir.

Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri kentsel dönüşüm alanının, Sarıgöl Mahallesi sınırlarında kalan 1.etabında gerçekleşen uzlaşma sürecinin incelenen diğer alanlarda uygulanan yöntemle göre oldukça sistematik olduğu söylenebilir. Ancak bölge halkının projenin başından itibaren sürece katılması sağlanmamış, projenin ilerleme süreci içinde bilgilendirme toplantıları ile karar verilen uygulama vatandaşlara aktarılmıştır. Bu şekilde ilerleyen bir sistemde alanda hak sahibi olan vatandaşların ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen bir süreçten bahsetmek mümkün olmamaktadır. Buna rağmen alanda yer alan 302 binanın 301’i ile dört buçuk ay gibi kısa bir sürede anlaşma sağlanmış olması uzlaşmada kurulan güven duygusunun sürece yansımalarıdır. Ancak evlerini boşaltan kişilerin bu süreç içinde yaşadığı mağduriyet ve sürecin devamındaki belirsizlik düşünülürse uygulamanın uzlaşma değil, dayatma ya da mecbur bırakma olduğunu söylemek mümkündür.

Kentsel dönüşüm alanlarındaki mülkiyet yapısı projenin ilerleme sürecini de oldukça etkilemiştir. Alana ilişkin mülkiyet belgeleri genel eğilimleri de ortaya koymaktadır. Sulukule’de projeye yönelik itirazların mahalle içinde belli bir düzeyde kalmasının arkasındaki temel neden, projenin alandaki aktörlerin büyük bir bölümüne (alanda yaşayan/yaşamayan mülk sahipleri ve kiracılar/ücretsiz kullanıcılar) mülkiyet üzerinden bir takım ekonomik kazanımlar sağlamış olmasıdır (İslam, 2009). Tarlabası’nda ise mülk sahiplerinin büyük bir kısmı alan dışında yaşamaktadır. Yani alanın yerleşik nüfusunun çoğunu kiracılar oluşturmaktadır. Ancak gecekondulu mahallelerinde ise mülkiyet üzerindeki belirlilik azalmaktadır. Farklı dönemlerde çıkarılan yasalar, aflarla farklı belgelere sahip olmuşlardır. Bu belgeler mülkiyet haklarının ifadesi olmanın yanı sıra kentsel dönüşüm sürecinde yapılan pazarlıkların çerçevesini ve sınırlarını belirlediği için önemli olmaktadır. (Türkün, 2014c)

Mülkiyet anlamında hiçbir yasal belgesi olmayanlar ise alana 1990 yılı ve sonrasında yerleşenlerdir. Bu noktada da elektrik faturası, su faturası, vergi makbuzu gibi belgelerle alanda yaşadıklarını belgelemişlerdir.

Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Sulukule, Tarlabası ve Ayazma örneklerinde de görüldüğü üzere uzlaşma sürecinin dönüşüm projelerinde kilit rol oynadığı gerçektir. Kentsel dönüşüm sürecinin katılımcı bir yaklaşımla yönetilmesi, yerel halkın bilgilendirilmesi ve ortak bir çabayla dönüşüm projesinin geliştirilmesi hem uzlaşma sürecinin hızlı ilerlemesini hem de kamu ve alanda yaşayanlar arasında oluşması muhtemel güvensizlik sorununa engel olacaktır. Uzlaşma sürecinin etkin rol oynamadığı örneklerde de ilk etapta tercih edilmeyen kamulaştırma yöntemine başvurulmaktadır.

İstanbul örneklerinin tümünde belediyelerin ve TOKİ’nin dönüşüm sürecindeki etkin rolü dikkat çekmektedir. Özellikle 2000 sonrasında çıkan kanunlarda yerel yönetimlerin yetkisi artmıştır.

Çizelge 4.17’de tez kapsamında incelenen; Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Sulukule, Tarlabası, Ayazma örnekleri ile Sarıgöl Kentsel dönüşüm projesi, proje öncesindeki mülkiyet durumu, projenin amaç ve hedefleri, aktörleri, uzlaşma sürecinde yer alan alanda yaşayan farklı mülkiyet sahiplerinin rolleri incelenmiştir.

Çizelge 4.17 : Tez kapsamında incelenen kentsel dönüşüm alanlarının karşılaştırılması

	Dikmen Vadisi	Portakal Çiçeği Vadisi	Sulukule	Tarlabaşı	Ayazma	Sarıgöl
Proje öncesinde mülkiyet durumu	Büyük oranda kamu arazisi üzerinde gecekondulu yerleşimi	%48 şahıs %52 kamu arazisi	%52 mülk sahibi, %30 kiracı	%20 mülk sahibi, %75 kiracı %5 kira ödemedен yaşayanlar	%33 şahıs %67 kamu arazisi	%35 şahıs %65 kamu arazisi
Amaç ve Hedefler	Rekreasyon, kültür ve eğlence koridoru yaratmak, Gecekondulu sakinleriyle uzlaşmak, Üretilcek lüks konut alanı ve ticari birimler ile kendi kaynağını yaratmak	Kente kentsel yaşam standardını yükseltmek, %70 oranında rekreasyon alanı sağlamak, Kamudan kaynak aktarmadan kendi kaynağını yaratmak, Arsa sahiplerinin imar haklarını değerlendirmesini sağlamak	Afetlere karşı önlemler almak, alandaki çöküş sürecini durdurarak yaşam standartlarını yükseltmek	Taşınmaz kültür varlıklarını korumak, afetlere karşı önlemler almak, alandaki çöküş sürecini durdurarak yaşam standartlarını yükseltmek	Afetlere karşı önlemler almak, alandaki çöküş sürecini durdurarak yaşam standartlarını yükseltmek	Afetlere karşı önlemler almak, alandaki çöküş sürecini durdurarak yaşam standartlarını yükseltmek
Aktörler	Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri, Metropol İmar A.Ş., Girişimciler, Mülk sahipleri, Gecekonducular, Kiracılar	Ankara Büyükşehir Belediyesi, PORTAŞ, Mülk Sahipleri, Gecekonducular, Kiracılar	TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Fatih Belediyesi, Mülk sahipleri, Kiracılar, STK'lar	TOKİ, Beyoğlu Belediyesi, GAP İnşaat, Mülk sahipleri, Kiracılar, STK'lar, Üniversiteler	İstanbul Büyükşehir Belediyesi, TOKİ, Küçükçekmece Belediyesi, Mülk sahipleri, Gecekonducular, Kiracılar, STK'lar	Gaziosmanpaşa Belediyesi, GOPAŞ, KEYM, Mülk sahipleri, Tapu tahsis belgeliler, Gecekonducular, Kiracılar

Çizelge 4.17(devam) : Tez kapsamında incelenen kentsel dönüşüm alanlarının karşılaştırılması

Uzlaşma süreci	Mülk sahipleri	Uzlaşma süreci ilk etaplarda kısıtlı, 1994 sonrasında uzlaşma yok	Mülk sahipleri ile imar hakkı yerine değer paylaşımı esasına dayalı bir model geliştirildi ancak bu uygulamada mülk sahipleri ile uzun süren uzlaşma görüşmeleri sonucu modeli kabul etmeyenler ile belediye arasında kamulaştırma davaları açıldı.	Mülk sahiplerinin sahip oldukların konutun değeri ile yeni yapılacak konutların değeri arasındaki farkı ödemek koşulu ile projeden konut alma hakkı tanınmıştır.	Mülk sahiplerinin sahip oldukların konutun değeri ile yeni yapılacak konutların değeri arasındaki farkı ödemek koşulu ile projeden konut alma hakkı tanınmıştır.	Tapululara ve illegal kullanıcılara farklı muvafakatnameler hazırlanmıştır, her iki uygulamaya giren anlaşmaya belgelerinin kapsamı farklıdır. Her iki grup da kendi muvafakatname koşullarınca Bezirganbahçe Konut Alanı'na yerleşmiştir.	Tapu sahiplerine birebir konutlarına karşılık konut teklif edilirken; tapu tahsis belgelilere imar esasına dayalı modele göre hesaplanan hak ediş tutarı üzerinden borçlanarak konut sahibi olmaları teklif edilmiştir.
	İllegal kullanıcılar	Mevcut gecekondusu ve arsasına biçilen değer ile yeni yapılan konutun fiyatı arasındaki farkı ödemek koşulu ile borçlanarak konut sahibi olmuşlardır.	Hem enkazın hem eşyaların taşınması için, nakliye ve işçilik masrafları PORTAŞ tarafından karşılanmıştır. Karapürçek Gecekondu Önleme Bölgesinde altyapısı tamamlanmış arsa verilerek, arsaların bedelleri 1/10'u peşin, geri kalanı ise 10 yıl vadeli ödeme kolaylığı sağlanmıştır				Hiçbir belgesi olmayan gecekondusu sahiplerine enkaz bedeli ödenerek alandan uzaklaştırılmıştır.
	Kiracılar	Uzlaşılması gereken bir aktör olarak ele alınmamıştır.	Kiracılara Karapürçek Gecekondu Önleme Bölgesinde altyapısı tamamlanmış arsa verilerek, arsaların bedelleri 1/10'u peşin, geri kalanı ise 10 yıl vadeli ödeme kolaylığı sağlanmıştır	Kiracılara Taşoluk konutlarında mülk sahibi olma hakkı tanınmıştır.	İlk etapta uzlaşılması gereken bir aktör olarak ele alınmamıştır. Uzlaşma süreci sonunda, TOKİ'nin Kayabaşı konutlarından öncelikli satın alma hakkı tanınmıştır.	İlk etapta uzlaşılması gereken bir aktör olarak ele alınmamıştır. Sivil toplum direnişi sonunda, Bezirganbahçe konutlarından öncelikli satın alma hakkı tanınmıştır.	Uzlaşılması gereken bir aktör olarak ele alınmamıştır.

4.8 Bölüm Sonucu

Türkiye'nin kentleşme serüveni içinde şehirlere düşen rollerin ülke ve bölge politikaları ile desteklenmemesi nüfusun mekânsal dağılımını etkilemiştir. İstanbul'un kontrolsüz büyümesi ve yasadışı gelişmesi de temelde bu politikaların belirlenmemesine dayanmaktadır. Ülke bütününde 1950'lerde sosyo-ekonomik sebeplerle başlayan kırdan kente göçler, devam eden yıllarda ivme kazanmış ve 1980'li yıllarda ülkenin doğu ve güneydoğu kesimlerinde ortaya çıkan terör kaynaklı güvenlik sorunlarıyla birlikte nüfus hareketleri hızlanmıştır. Bu hareketlerin bir sonucu olarak İstanbul ülkenin en çok göç alan kenti haline gelmiştir. Göçlerle birlikte kentin demografik, ekonomik ve sosyal yapısındaki değişimler de kent mekânında kendini göstermiştir. Bu sürecin yansımalarının en iyi okunduğu ilçelerden biri de Gaziosmanpaşa ilçesi olmuştur.

Gaziosmanpaşa ilçesindeki yerleşim alanının çekirdeği, 1950'li yıllarda 'muhacir' adı verilen göçmen nüfusun etkisiyle oluşmuştur ve aynı yıllarda gecekondulaşmanın da ilk nüveleri görülmeye başlanmıştır. Sanayi sektörünün hız kazanması ile sanayi alanlarına, önemli ulaşım akslarına ve kent merkezine yakın konumu olması Gaziosmanpaşa'yı her dönem özellikle alt gelir grubu açısından cazip kılmıştır. 2007 yılında 1.013.048 kişiye ulaşan nüfusuyla, nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin en büyük ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından da 64 ili geride bırakan bir yoğunluğa sahip olmuştur.

Ulusal politikaların ışığında ve İstanbul özelinde değerlendirildiğinde öncelikle merkez ilçelere yapılan yatırımlar sebebiyle uzun süre ihmal edilmiş ve katlanarak artan, uzun vadeye yayılmış bu sorunların yerleşmeye verdiği mekânsal zararlar kadar sosyal boyutu da içine alan karmaşık, sorunlu bir ilçe haline gelmiştir. Bu sebeple müdahale edilmesi gereken bir alan haline gelmiştir.

Nitekim 2005 yılında başlayan kentsel dönüşüm söylentileri ve devamında 2010 yılında ilk kez Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri'nde gerçekleşen Gecekondu Önleme Bölgesi ilanı ile ilçe kentsel dönüşümle resmen tanışmıştır. Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri'nde Gecekondu Önleme Bölgesi kapsamında çalışmalar devam ederken Ocak 2013'te 11 ayrı alt bölge 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilmiştir.

Çalışma kapsamında örnek olarak seçilen alan olan Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri'nde gerçekleşen uzlaşma süreci izlenerek; alanda yaşayanların mülkiyet sahipliliği üzerinden süreçteki etkinliği ve yerel yönetim tarafından bu farklı haklara sahip aktörlere yönelik nasıl bir yöntem izlediği sorularına cevap aranmıştır. İnceleme alanında yürütülen uzlaşma çalışmalarının alanda yaşayan farklı hak sahiplerinin

eğilimlerini değerlendirmek açısından belli başlı sonuçları olduğunu söylemek mümkündür.

Öncelikle, planlama alanında uzlaşma sürecinin yürütülmesine yönelik sistematik bir yapılanma olduğunu söylemek mümkündür. Projenin yürütücüsü olan yerel yönetim (Gaziosmanpaşa Belediyesi), yerel yönetimden aldığı yetkiler doğrultusunda, ilçede yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarında yetkili belediye birimleriyle koordineli olarak çalışan belediye şirketi (GOPAŞ) ve onun altında da alanda uzlaşma sürecini yürüten özel danışman şirketten (KEYM) oluşan hiyerarşik bir yapı bulunmaktadır. Bu çatı altında; yerel halk ile yürütülen uzlaşma çalışmalarında güven ortamının yaratılması, projenin ilan edildiği andan uygulama süreci tamamlanana kadar geçen sürecin en temel bileşenidir. Bu sebeple bu güven ortamını sağlama noktasında alanda yaşayanlarla doğrudan temas eden ve diyalog kuran bir ekibin ve bu kapsamda sürekli alanda yaşayanların ulaşabileceği bir saha ofisinin kurulması uzlaşma sürecinde önemli bir aşama sağlamıştır. Ancak bu noktada dikkat edilmesi gereken, uzlaşma sürecinde izlenen yöntemdir. Bireyler bir anlamda uzlaşmak zorunda olmuşlardır. Saha ofisi kurulması, alanda yaşayanlar ile birebir görüşmelerin sürdürülmesi kentsel dönüşüm uygulama süreci içinde değerlendirildiğinde olumlu bir tutum olarak görülmektedir. Ancak boşaltılan alanda sürdürülen görüşmeler sonrası anlaşılan bireylerin uzlaşmak zorunda kaldığıdır. 1.etap alanı için uzlaşma görüşmelerinin başladığı tarihte henüz bir kentsel tasarım projesi, daire tiplerinin belli olduğu bir vaziyet planı yani yeni yaşam alanlarına ilişkin açıklayıcı bir belge yoktur. Bazı vatandaşlar mülkiyet durumundan kaynaklanan dezavantajlı durumu sebebiyle anlaşmak zorunda kalmış, bazıları ise yine mülkiyet durumundan kaynaklanan avantajlı konumuyla yüksek hakediş alarak sözleşmeleri imzalamıştır.

İkinci olarak alanın sosyoekonomik ve fiziksel özellikleri itibari ile tipik bir gecekondu yerleşimi özelliği taşıdığını söylemek mümkündür. Buna göre mülkiyet yapısından kaynaklanan bireysel farklılıkları bulunmaktadır ve bu farklılıklar da uzlaşma süreci içinde önemli bir yer tutmaktadır. Alandaki mülkiyet sahipliğine bakıldığında mülkiyet üzerinde tam bir belirlilik ve güvence sağlayan tapulu sakinler, mülkiyet üzerinde kısmi bir belirlilik sağlayan tapu tahsis belgeliler ve mülkiyet üzerinde yasal anlamda hiçbir belirliliği bulunmayan gecekondu sahipleri ve kiracılar bulunmaktadır. Alanda bulunan farklı hak sahiplerinin mülkiyet yapısına göre etkilerinin ve önem düzeylerinin belirlenmesi ve arasındaki farkın anlamlılığını test etmek için yaklaşık 2 haftalık periyotlarda alandaki uzlaşma süreci incelenmiştir. Bunun sonucunda ilk aşamalarda mülkiyete göre anlamlı bir farklılık olmamasına karşın, sürecin devamında gecekondu sahiplerinin anlaşmama noktasında fazla direnç gösteremediği görülmüştür. Son aşamada alandaki 302 binanın 301'i ile anlaşma

sağlanmış geri kalan 1 kişi ile sağlanamamıştır. Bu kişinin mülkiyet durumu ise tapu tahsis belgesidir.

Ancak uzlaşma sürecinin son noktasında kamulaştırma kararı bir çeşit uzlaşmayı zorlayıcı bir yöntem olarak görülmektedir. Etaplar halinde uygulanmasına karar verilen projenin yaklaşık 39.000 m²'lik 1.etabında yukarıda özetlenen süreçler sonunda Nisan 2013'te tamamen yıkılarak temizlenen alanda aradan geçen 3,5 yıla rağmen projenin inşaat aşamasına geçilememiştir. Bu sonucu yaratan nedenin kaynağında da yerel halkın tepkisi görülmektedir. Çünkü yerel halkın açtığı dava sonucunda yargı süreci, riskli alan kararının durdurulması, imar planları konusundaki çatışmalar (plan iptalleri) gibi sebepler projenin ilerlemesine engel olmuştur. Bu sebeple aradan geçen yıllara rağmen hala bir sonuca varılamamış ve evlerini boşaltarak alandan ayrılan vatandaşların ciddi mağduriyetler yaşamasına neden olmuştur.

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

5.1 Genel Değerlendirme

Kentsel dönüşüm kavramı aslında, kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküntü ve bozulmaya karşı verilen bir tepki olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm kuramı temelde, kentsel değişim yönetiminin kurumsal ve örgütsel dinamikleri ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm yapılmasına neden olan etkenlerden en temeli değişimdir. Aslında değişim kelimesi tüm olanları kısaca ve net olarak ifade etmektedir.

Kentsel mekânlarda zaman içinde meydana gelen fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel şartların sebep olduğu köhneme sürecine giren bölgelerde kalıcı çözümler sağlamaya çalışan kentsel dönüşüm uygulamaları; temelde bir süreci ifade eder ve bu çok aktörlü süreçte kamu, özel sektör ve alanda yaşayan sakinler bu sürecin omurgasını oluşturmaktadır.

Özellikle 1980'lerden sonra yaygın bir söylem haline gelen 'katılımcı planlama' anlayışı çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarında aktörler açısından genel eğilim; tek başına kamu ya da özel sektör bazlı proje geliştirmek yerine ortaklıklardan oluşan çok aktörlü yapının uygulamaların başarısına katkı sağladığı yönünde genel bir kanı bulunmaktadır. Bu noktada paydaşlar arası uzlaşının projenin ilerleme sürecindeki önemine işaret etmektedir.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde gerçekleşen uzlaşma süreci önemli bir katılım aracı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu süreç; merkezi yönetim, yerel yönetim, çeşitli uzmanlar, özel ve gönüllü sektör temsilcileri ile yerel halkı özellikle de yerel halk içindeki farklı özelliklerdeki aktörleri uzlaştırmaya yöneliktir. Ancak ülkemizde genellikle projelerin zayıf kaldığı nokta; yerel halkın katılımı noktasıdır. Daha önemlisi alanda yaşayanlar mülkiyet yapısı ile birlikte değerlendirildiğinde her hak sahibinin eşit oranda katılımının mümkün olmadığı, yukarıdan aşağıya dönüşüm uygulamaları görülmektedir. Bu nedenle iletişimsel planlama farklılıkları uzlaştırmak ve esneklik sağlamak konusunda kullanılabilecek bir model niteliği taşımaktadır. Bu türden bir yapının kurulması, farklılıkları belli bir bütünün parçası haline getiren bir anlayışın da önünü açacaktır.

Özellikle 1999 Marmara Depremi ve sonrasında 2000’li yıllarda kentsel dönüşümü düzenlemeye yönelik çıkarılan yasalar arasında, yasal açıdan süregelmekte olan yetki çatışmaları kentsel dönüşümün uygulanması ve denetlenmesinde açmazlara neden olmaktadır. Kentsel dönüşümün planlamayı düzenleyen yasalar içindeki yeri belli değildir; ilkeleri, hedefleri, uygulanması ve denetimi konusunda net tanımlar bulunmamaktadır. Büyük eksiklikleri olmakla birlikte, yasal mevzuat kentsel dönüşüm uygulaması yapmayı doğrudan engelleyici ya da kısıtlayıcı bir içeriğe sahip de değildir. Ancak, mevzuatın yeni bir yorum ve anlayışla ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Diğer yandan ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal altlıklarının da birçok yasa ile doğrudan ve dolaylı ilişkisi oldukça karmaşık bir yapı sergilemekte, yerele özgü kentsel dönüşümün uygulanmasını zorlaştıran genel ve yetkileri tek elde toplayan yasal düzenlemeler görülmektedir.

Aslında temel problem olarak sağlıklı yapı stoku, suçla özdeşleşmiş, marjinalleşmiş, gelir seviyesi düşük bulunan mahallelerin kentsel dönüşümüne konu olması mahallelerin sahip olduğu dinamikler gerekçe olarak gösterilerek meşruiyet kazandırılmaktadır. Bu faktörler aslında birçok gecekondulu alanının kentsel dönüşüm kapsamında ele alınmasında nedensellik altyapısını oluşturmaktadır. Bu şekilde kentsel alanlardaki dönüşüm faaliyetlerinde kamusal güç kullanma ve yıkımı meşrulaştırıcı bir etken olarak sunulmaktadır.

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

Bu arka plana bağlı olarak kentsel dönüşümün ilan edildiği alanlardan biri de eski bir gecekondulu ve Roman yerleşim alanı olan Sarıgöl Mahallesi’dir. Gecekondulu yerleşimlerinin geçirdiği tarihsel sürece ait deneyimleri taşıyan mahalle, kentsel dönüşüm sürecinin nasıl başladığı ve uygulandığı ile ilgili önemli bir örnektir. İstanbul’da gerçekleşen kentsel yeniden yapılandırma faaliyetlerine, güç ilişkilerine ve gecekondulu mahallelerinin içinde bulunduğu duruma dair önemli ipuçlarını barındırmaktadır.

1950’lerden 1980’li yıllara kadar gecekondulu bölgesi olarak gelişen Sarıgöl Mahallesi 1984 yılında tapu tahsis belgelerinin verilmesi ile birlikte nüfus ve mülkiyet ilişkilerinde önemli değişimler yaşamıştır. Bu tarihten sonra apartmana dönüşen

gecekondü yapıları bulunsa da mahallenin çoğu hala müstakil yapılar şeklindedir. Burada önemli olan nokta, mülkiyet belgelerinde yaşanan farklılaşma ülkemizdeki kentsel dönüşüm politikalarının, merkezi kararlarla biçimlenen yapısını da yansıtmaktadır. Mülkiyet belgelerinin alınma dönemleri aynı mahalle içinde farklı mülkiyet biçimlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu belgeler kentsel dönüşüm projelerinin uygulama noktasındaki en önemli aracı olması sebebiyle mahalle içinde de bir ayrışmaya neden olmaktadır. Yıkılacak konuta ilişkin enkaz bedeli ve yeniden inşa edilecek konuttan elde edilecek konuta ödenmesi gereken bedele ilişkin pazarlıklar ve anlaşmalar, alanda yaşayanların sahip oldukları bu belgeler üzerinden yapılmaktadır.

Bu noktada tapu belgesi ile resmi olarak alandaki varlığını ispat eden hak sahipleri en avantajlı koşullarda dönüşüme katılmakta ve kentsel dönüşüme ilişkin hak kaybı yaşayacağı noktasındaki kaygıları en düşük düzeydedir.

Bunun yanında tapu tahsis belgeli sakinler, tapu tahsis belgelerini belirli bir masraf karşılığı alıp, evlerinin yasal statüye girdiği inancına sahip olsa da idare karşısında tam bir yasal hak sahibi olarak görülmemektedir. İdarenin kabul ettiği bu kısmi yasallık düzeyine göre de süreçte hak iddia etmeleri de kısıtlı düzeyde kalmaktadır.

Özellikle 1990 sonrasında mahalleye yerleşenler için genel durum hiçbir belgeye sahip olmama yani illegal kullanıcı olma durumudur. Özellikle hiçbir belgeye sahip olmayanlar için kentsel dönüşüm ciddi bir yerinden edilme tehdidi olarak görülmektedir. Yasal olarak hak sahibi konumuna sokan belgeleri olmasa da bu grup içinde mülkiyet belgesini ikame edecek belge türleri çeşitlilik göstermektedir. Örneğin elektrik ve su faturası, vergi ödemeleri gibi belgelerle alanda yaşadıklarını ispat etseler de mülkiyet anlamında hak iddia edebilen aktörler olamamaktadırlar. Olsalar dahi yerel idare ya da dönüşüm projesinin uygulayıcısı olan kurum tarafından proje dışında tutulan grup olmuşlardır. Kentsel dönüşüm uygulamalarından genel anlamda ekonomik olarak etkilenen aktörlerin başında gecekondü sahipleri ve alanda yaşayan bir diğer grup olan kiracılar gelmektedir. Alandan istenmeyen unsurların dışlanması sonucunda üst gelir grubu için homojen bir yapı elde edilmektedir.

5.2 Sonuç

Bu tez kapsamında Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm çalışmalarının uzlaşma aşamasında yer alan her aktörün rolü ve gücünün birbirinden farklı olup olmadığı ve alanda yaşayan sakinlerin kentsel dönüşüm sürecinde uzlaşma eğilimlerinin mülkiyet durumuna göre anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini tespit etmek noktasında başlıca üç hipotez ortaya konulmuştur. Bu hipotezler şu şekilde sıralanmaktadır:

Hipotez 1: Uzlaşma sürecinde alanda yaşayanların eğilimleri zaman içerisinde değişim göstermektedir.

Hipotez 2: Uzlaşma sürecinde yasal olan ve yasal olmayan hak sahipleri farklı eğilimler göstermektedir. Mülkiyetin kullanımındaki belirlilik arttıkça uzlaşma daha güç hale gelmektedir.

Hipotez 3: Kiracılar kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşılması gereken bir hak sahibi olarak görülmemektedir.

Sırasıyla ele alındığında, tez çalışmasının dayanağı oluşturan ilk hipotez, uzlaşma süreci aşamasında yasal olan ve yasal olmayan aktörlerin farklı eğilimler gösterdiği. Öncelikle bazı bireysel özelliklerin de bu süreçte etkili olduğunu söylemek gereklidir. Politik görüşler, kentsel dönüşüme ilişkin algı ve beklentiler, sosyoekonomik düzey gibi nedenler mahallede yaşayanların uzlaşma sürecinde saha ofisi görüşmelerinde ilk etkileşimlerinde öne çıkan nedenler mülkiyet sahipliğinden ziyade bu özelliklerdir. Ancak uzlaşma sürecinin devam ettiği, ikna yoluyla uzlaşmanın sağlandığı bir yaklaşım içinde zamanla bireylere mülkiyet sahipliği üzerindeki belirsizlik ya da belirlilikleri aktarılarak bireylere mülkiyetteki yasal konumu üzerindeki hakları sunulmaktadır. Buna göre uzlaşma sürecinin ilerleyen aşamalarında yasal olan ve olmayan hak sahiplerinin mülkiyet durumlarını kabullenmeleri ile farklı eğilimler gösterdiğini söylemek mümkündür.

İkinci varsayım ise uzlaşma sürecinde yasal olmayan hak sahipleri uzlaşarak alanı terk etmeye daha meyilli iken, yasal olan hak sahiplerinin uzlaşması daha uzun zaman almakta olduğudur. Kentsel dönüşüm uygulayıcıları bir yandan mülkiyet farklılıklarını kullanarak karşı duruşu kırarken bir yandan mülkiyet sahipliğinin kısmen önemini kaybettiği bir yasal çerçeveyi sunmaktadır. Yasal olarak alanda kalması güçlü aktör konumunda olsa bile, alanda yaşayanların gelir düzeyi ile yeni yapılacak projenin maliyeti arasındaki farkı ödemenin mümkün olmadığı koşullarda tapulu hak sahipleri de yerinden edilebilmektedir.

Son olarak belirlenen hipotez ise kiracıların kentsel dönüşüm uygulamalarında uzlaşılması gereken bir hak sahibi olarak görülmediği konusundadır. Hem Sarıgöl Mahallesi hem de incelenen diğer örnekler üzerinden değerlendirildiğinde hipotezin doğrulandığı görülmektedir. Uzlaşma sürecinde yasal olarak iddia edebilecek bir mülkiyet hakkına sahip olmadıklarından dolayı kiracılar genellikle sürecin dışlanan aktörleri olmuşlardır. Kiracıların kentsel dönüşüm projelerinde temsil hakkı kazanması ya uzun mücadeleler sonunda gerçekleşmiş ya da sunulan çözümler çözümsüzlük

yaratmıştır. Bu noktada kiracılar açısından önemli olan üç unsur bulunmaktadır. İlki kiracıların proje hak sahibi olarak görülüp görülmediği, ikincisi hak sahibi olarak görüldülerse kiracılar için yeni bir konut alanı sağlanıp sağlanmadığı, üçüncü nokta ise eğer ki yeni bir konut alanı sunulduysa bu alanın eski yerleşim alanlarına yakın olup olmadığıdır. Bunlarla birlikte değerlendirildiğinde ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinde kiracılar açısından sunulan çözümlerde genellikle yerinden edilme sonucu görülmektedir.

Aslında her ne kadar süreç uzlaşma olarak anlatılsa da fiili anlamda uzlaşmadan bahsetmek mümkün değildir. Burada bahsedilen uzlaşma sadece yerel yönetimin yaklaşımı açısından bir uzlaşma olarak görülmektedir. En üstte Gaziosmanpaşa Belediyesi, onun altında GOPAŞ ve onun altında KEYM'in yer aldığı hiyerarşik bir düzende belirlenen bir model vardır ve bireylerin uzlaşma sürecindeki katılımı seçenekler arasından kendine uygun olanı seçmektir. Yani ya enkaz bedelini alarak alanı terk etmek, ya mevcut hakediş sınırları dahilinde kendine sunulan büyüklükteki konutunu almak ya da borçlanarak konut sahibi olmaktır. Ancak daha önce bahsedilen uzlaşma kriterlerine göre Projeden etkilenen tarafların beklentilerinin yönetildiği bir süreç yaşanmamıştır. Sürecin alanda yaşayanlar açısından bir uzlaşma değil; mecbur bırakma süreci olduğu söylenebilmektedir.

Yasaların getirdiği sınırlamalar ve bireylerin önüne uzlaşma anlamında belli bir set çektiği oldukça açıktır. Zaten sınırları çizilmiş bir model vardır. Seçenekler sunulmuş ve bireyler bu seçenekler üzerinden uzlaşma sürecine katılmaktadır. Seçeneklerin alanda yaşayanlarla birlikte belirlendiği bir modelden bahsedilememektedir. Bunun yanında, son olarak 2016 Ekim ayında yürürlüğe konulan 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği ile bu durum daha da keskinleşmiştir. Daha önceki yönetmelikte bina bazında 2/3 oranında anlaşma sağlanması gerekirken, son yönetmelikte alansal olarak 2/3 oranında anlaşma şartı getirilerek uygulama sürecinin tıkanmasının önüne geçilmiştir.

Bunun yanında Sarıgöl'de mülkiyet üzerindeki muğlaklığı sebebiyle yaşanan mağduriyetler sonucunda alandaki birçok belgesiz gecekondü sahibi kendilerine ödenen enkaz bedelini alarak alanı terk etmek zorunda kalmıştır. Yani bu insanların terk etmek zorunda kaldığı alana yeni ve gelir seviyesi daha üst bir nüfus grubunun yerleşeceği sonucunu doğurmaktadır ki zaten Sarıgöl 1452 ada örneği bunu doğrular niteliktedir. 2015 ve 2016 yılında inşaatları tamamlanarak yerleşime açılan 1452 adada inşa edilen yarı olimpik açık yüzme havuzlu bloklarda şuanda 725 konuttan 182 tanesi alanın önceki sakinlerinden oluşurken geri kalan daireler Sarıgöl dışından olan kişilere satılmıştır. Yani yaklaşık %75 oranında nüfus değişimiyle sonuçlanmıştır. Sarıgöl

halkının ekonomik durumu ve gelir seviyesi düşünülürse alandan daire alan bu %25'lik kısmın da dairelerini satarak alanı terk etmesi muhtemel bir sonuçtur.

Bu gibi alanlarda devlet politikası olarak sosyal konut üretimiyle bağlantılı bir dönüşüm süreci yürütülmesi mağduriyetlerin daha az yaşanmasını sağlayacaktır. Özellikle düşük gelir gruplarının söz konusu olduğu Sarıgöl gibi enformel yerleşimlerde piyasadan yeterli düzeyde, uygun yaşam şartlarında ve uygun fiyat düzeyinde konut edinemeyecek durumlarda, devletin sosyal konut üretme mekanizmasının daha etkin olması gerekliliği sosyal refah sorunu olarak ön plana çıkmaktadır. Daha fazla devlet destekli uygulamalarla uzlaşma kanallarının yürütüldüğü, yerinden edilme olmadan bir kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak bu çerçevenin ortaya koyduğu kentsel dönüşüm uygulamalarının gecekondü yerleşimleri için ciddi bir tehdit kaynağı olduğudur. Kentsel dönüşüm ile mahallenin fiziksel ve sosyal sorunlarına çözüm olacağı inancı kalmamaktadır. Mülkiyet ilişkileri ile alanda yaşayan sakinleri baskı altına alan bir kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmektedir. Sarıgöl gibi enformel yerleşmelerde yaşayanların dayanışma ağları içinde yaşadıkları alana ilişkin sorunları çözmeleri, mekana olan aidiyet hissini kuvvetlendirmiş ve yaşadıkları mekanla özdeşleşmelerini sağlamıştır. Tapulu, tapu tahsis belgeli ve tapusuz bireylere yönelik geliştirilen politikalarla mülkiyete yönelik yasal statülerin anlamı değişirken dolaylı yoldan mahallelinin kentsel belleği de yok olmaya başlamaktadır. Büyük bir nüfus değişimi ile sonuçlanacak böylesine bir modelde, yerel yönetimin uyguladığı uzlaşma sürecinin gerçekleşmesi de anlamını yitirmektedir.

KAYNAKLAR

- Acar, A.** (2015). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Bölgenin Sosyo-Ekonomik Yapısına Etkileri. *3.Uluslararası Bölgesel Kalkınma Konferansı*. Bingöl.
- Akkar, Z. M.** (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine, Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye Planlama. *Planlama Dergisi*(2), 29-38.
- Arslan, H.** (2014). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*(3), 33-41.
- Aşık, R.** (2007). Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği. *Yükseklisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Ata, H. K.** (2010). İstanbul'da Kentsel Dönüşümün Sosyal Dışlanma Etkilerinin Değerlendirilmesi: Tarlabası Örneği. *Yükseklisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Atalık, G., & diğ.** (1985). *Şehircilik*. İstanbul: İTÜ Yayınları.
- Ataöv, A., & Osmay, S.** (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 2(24:2), 57-82.
- Aydınlı, H. İ., & Kaya, A.** (2013). Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, 15(2), 449-468.
- Aydınlı, H. İ., & Turan, H.** (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*(28), 61-70.
- Baarveld, M., Smit, M., & Dewulf, G.** (2015). Baarveld, M., Smit, M., & Dewulf, G. (2015), Negotiation processes in urban redevelopment projects: Dealing with conflicts by balancing integrative and distributive approaches. *Planning Theory & Practice*, 16(3), 363-384.
- Bailey, N.** (2004). Konuta Yönelik Dönüşüm: Glasgow Deneyimi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (s. 171-177). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.

- Balamir, M.** (2005). Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller. *Mimarlık Dergisi*.
- Canan, F. T.** (2014). Toplum Temelli Kentsel Dönüşümde Sivil Toplum Kuruluşlarının Rolü: İstanbul Örneği. *Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Couch, C.** (1992). *Urban Renewal, Theory and Practice*. London: Macmillan Press.
- Çakır, S.** (2011). Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politakalar. *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*(23), 209-222.
- Çırakoğlu, E.** (2005). Gayrimenkul Geliştirmede Stratejik Planlama: Abbasağa Pilot Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Proje Önerisi . *Yükseklisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Daşkiran, F., & Ak, D.** (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 13*(3), 64-288.
- Dayıoğlu, O.** (2006). Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği. *Yükseklisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Demirci , M.** (2004). Kent Planlamada Uygulama Anlayışına Eleştirel Bir Yaklaşım Dikmen Vadisi Projesi Örneği. *Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*.
- Demirkol, S., & Bereket Baş, Z.** (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *TBB Dergisi*(108), 23-70.
- Dinçer, İ., & Enlil, Z.** (2002). Eski Kent Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlabası, İstanbul. *Gazi Üniversitesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası 6-8 Kasım 2002 Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokiyumu, Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama Bildiri Kitabı*, (s. 415-424). Ankara.
- Enlil, Z., & İslam, T.** (2010). 5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye'nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik. D. Özdemir içinde, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları* (s. 317-334). Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Ergün, N.** (2006). Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği. T. İslam, & D. Behar içinde, *İstanbul’da Soylulaştırma*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

- Erzene Ilca, Ş.** (2013). Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı. *Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.*
- Forester, J.** (1998). Rationality, dialogue and learning: What community and environmental mediators can teach us about the practice of civil society. M. Douglass, & J. Friedmann içinde, *Cities for Citizens: Planning and the rise of civil society in a global* (s. 213-225). London: Wiley.
- Genç, F. N.** (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(1), 115-130.
- Gielen, D. M., & Taşan-Kök, T.** (2010, July). Flexibility in Planning and the Consequences for Public-value Capturing in UK, Spain and the Netherlands. *European Planning Studies*, 18(7), 1097-1131.
- Göker, M.** (2014). Tarlabasının Kamusal Mekan Açısından Değerlendirilmesi: Tarlabası Yenileme Projesi Öncesi ve Sonrası. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.*
- Görün, M., & Kara, M.** (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 137-164.
- Günay, Z., Koramaz, K., & Özökren, Ş.** (2015). From Squatter Upgrading to Large-Scale Renewal Programmes: Housing Renewal in Turkey. R. Turkington, & C. Watson içinde, *Renewing Europe's Housing* (s. 215-243). Bristol: Policy Press.
- Gürler, E.** (2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Yıldız Teknik Üniversitesi . İstanbul.*
- Güzey, Ö.** (2009). Küresel Rekabette Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:Ankara Örneği. *Gecekondu, Dönüşüm, Kent: Tansı Şenyapılı'ya Armağan* (s. 177-195). içinde Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Hasol, D.** (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul: Yem Yayın.
- Healey, P.** (1992). Planning through Debate: The Communicative Turn in Planning Theory. *Town Planning Review*, 63(2), 143-162.
- Healey, P.** (2003). Collaborative Planning in Perspective. *Planning Theory*, 2(2), 101-123.

- İslam , T.** (2009). Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği. *Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.*
- İslam, T.** (2009). Soylulaşma. P. Derviş, B. Tanju, & U. Tanyeli içinde, *İstanbullaşmak: Olgular, Sorunsallar, Metaforlar* (s. 267-276). İstanbul: Garanti Galerisi.
- Karahasanoglu, S.** (tarih yok). *Küçükköy, Taşlıtarla, Gaziosmanpaşa: Bir İlçenin Öyküsü.* Gaziosmanpaşa Belediyesi Yayınları.
- Karaman, K.** (2003). Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu Sorunu. *Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları Dergisi*, 4, 108-117.
- Kaya, E.** (2009). Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı. *Toplum ve Demokrasi*, (6-7)(3), 203-216.
- Kayasü, S.** (Dü.). (2009). *Gecekondu: Dönüşüm, Kent : Tansı Şenyapılı’ya armağan.* Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi.
- Keleş, R.** (1998). *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü.* Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R.** (2015). *Kentleşme Politikası* (14. Baskı b.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R., & Mengi, A.** (2014). *İmar Hukukuna Giriş.* Ankara: İmge Kitabevi.
- Kubat, A. S., & Özden, P. P.** (2003). Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İtüdergisi, Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 2(1), 77-88.
- Kuyucu, T., & Ünsal, Ö.** (2010). 'Urban Transformation' as State-led Property Transfer: An Analysis of Two Cases of Urban Renewal in İstanbul. *Urban Studies*, 47(7), 1479-1499.
- Özbek, S. İ.** (2005). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler Beklentiler, Riskler. *Ege Mimarlık Dergisi*, 1(53), 16-21.
- Özcan, P.** (2008). Tarihi Kent Merkezleri Planlamasında Katılım: Sulukule ve Tarlabası Örnekleri. *Uzmanlık Tezi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü.*
- Özdemir Sönmez, N.** (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, 121-127.
- Özden, P. P.** (2006). Türkiye’ de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*(35), 215-233.

- Özden, P. P.** (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Özkan, H.** (2012). Planlama Sistemlerinde Esneklik Kavramı: Türkiye Üzerine Bir Analiz. *Yükseklisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. P. Roberts, & H. Sykes içinde, *Urban Regeneration*,. London: SAGE Publications.
- Şen, B., & Türkmen, H.** (2014). Başbüyük: Bir Kentsel Dönüşüm Sınaması. A. Türkün içinde, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 143-188). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Şengül, T.** (2007). Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. *Kentsel Planlama Kuramları* (s. 59-113). içinde Ankara: İmge Kitabevi.
- Taşan-Kok, T.** (2008). Changing Interpretations of 'Flexibility' in the Planning Literature: From Opportunism to Creativity? *International Planning Studies*, 13(3), 183-195.
- Taşan-Kok, T., & Gielen, D.** (2010). Flexibility in Planning and the Consequences for Public-value Capturing in UK, Spain and the Netherlands. *European Planning Studies*, 18(7), 1097- 1131.
- Tekeli, İ.** (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2011). *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2013). *İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Turgut, S., & Çaçtaş Ceylan, E.** (2009). Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece/Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi. *Çağdas Yerel Yönetimler*, 18(3), 23-51.
- Turgut, S., & Çaçtaş Ceylan, E.** (2010). Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması Deneyimi: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü. D. Özdemir içinde, *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları* (s. 335-368). Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

- Turok, I.** (2004). Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, (s. 25-30). Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Türk, Ş.** (2007). An analysis on the efficient applicability of the land readjustment (LR) method in Turkey. *Habitat International*, 53-64.
- Türk, Ş., & Demircioğlu, E.** (2013). Use of Market-led Measures for Land Assembly in Turkey. *Habitat International*, 201-210.
- Türkün, A.** (2014c). Mevcut "Dönüşüm ve Yenileme Politikaları" Dar Gelirli Toplumsal Kesimlerin Barınma Sorununu Çözebilir mi? A. Türkün, & A. Türkün (Dü.) içinde, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 391-436). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün, A., & Aslan, Ş.** (2014b). Ayazma ve Tepeüstü'nden Bezirganbahçe'nin "Konut Depolarına" Mekanı Değişen Yoksulluk. A. Türkün içinde, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 355-389). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün, A., Aslan, Ş., & Şen, B.** (2014a). 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi. A. Türkün içinde, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 45-78). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Ulutaş, C.** (2005). Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği). *Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*.
- Uzun, N.** (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama Dergisi*, 49-52.
- Uzunçarşılıoğlu Baysal, C.** (2010). İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)'dan-Bezirgânbağçe'ye Tutunamayanlar. *Yükseklisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*.
- Ülger, E. N.** (2010). *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.
- Ülger, N., & Baş Eray, G.** (2003). Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri. *İstanbul Üniv. Müh. Fak. Yerbilimleri Dergisi*, 16(1), 55-65.

Kurumlara Ait Kaynaklar

Gaziosmanpaşa Belediyesi Stratejik Plan 2013

Gaziosmanpaşa Belediyesi Stratejik Plan 2014

Gaziosmanpaşa Belediyesi Stratejik Plan 2015

Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Raporu

TUİK hane halkı ve nüfus verileri

İstanbul Bölge Planı Ekleri (2010-2013)

İstanbul Çevre Düzeni Planı (2009)

İnternet Kaynakları

- URL - 1 “A. Faruk Göksu ile Uzlaşma Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Üzerine”
<http://www.mimdap.org/?p=22608>
- URL - 2 https://www.academia.edu/4476452/ANKARA_DIKMEN_VADISI
- URL - 3 ‘Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi I.Etap Haksahibi Konutları’
<http://metropolimar.com.tr/d1.php>
- URL - 4 ‘Dikmen Vadisi Konut Ve Çevre Geliştirme Projesi Konut Projeleri I.Etap Kültür Köprüsü Ve Konut Kuleleri’
<http://metropolimar.com.tr/d2.php>
- URL - 5 <http://www.haberankara.com/melih-gokcek-2016-projelerini-anlatti/41173/> Erişim tarihi: 10.10.2016
- URL - 6 ‘Portakal Va(a)di’ (Murat Aykut)
<http://www.mimdap.org/?p=740>. Erişim tarihi: 08.09.2016
- URL - 7 ANSERA
<http://www.ansera.com.tr/galeri.php>
- URL - 8 ANSERA
<http://portas.com.tr/bitenprojelerimiz.html>
- URL - 9 <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=650373>
- URL - 10 Sulukule'nin Tarihçesi

- http://www.mimarizm.com/makale/sulukule-nin-tarihcesi_113458
- URL - 11 <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/>
- URL - 12 <http://www.arkitera.com/haber/16321/bir-zamanlar-sulukule-wardi>
- URL - 13 <http://www.arkitera.com/haber/24608/danistay-sulukule-iptalini-onadi>
- URL - 14 <https://www.emlakwebtv.com/guncel/tarlabasi-kamulastirma-danistay-dava-sonucu/61097>
- URL - 15 http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/96229/Tarlabasinda_amac_ticari
- URL - 16 <http://megaprojeleristanbul.com/print/tarlabasi-kentsel-donusum-projesi>
- URL - 17 <http://www.mimdap.org/?p=11830> ‘Kentsel Dönüşümde İnsan Hakları Savunuculuğu’
- URL - 18 <http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/turkiyeden-projeler.php?qu=10&proje=K%FC%E7%FCk%E7ekmece-Ayazma+Tepe%FCst%FC+Kentsel+D%F6n%FC%FE%FCm+Projesi>
- URL-19 <http://www.gaziosmanpasa.bel.tr/> Gaziosmanpasa-Tarihi ‘İlçe Tarihi’
- URL - 20 <http://www.gazetevatan.com/hirsizlarin-savasinda-2-yilda-17-kisi-oldu-61542-gundem/>
- URL - 21 <http://www.gazetevatan.com/sarigol-mahallesi-ne-polisten-safak-baskini-71922-yasam/>
- URL - 22 <http://www.hurriyet.com.tr/milletvekiline-esrar-sattilar-6191515>
- URL - 23 <http://www.yenisafak.com/gundem/gaziosmanpasada-film-gibi-uyusturucu-operasyonu-688408>
- URL - 24 <http://www.sabah.com.tr/gundem/2015/10/03/istanbulda-helikopter-destekli-yeni-operasyon>
- URL - 25 <http://www.ibb.gov.tr/tr/TR/Pages/Haber.aspx?NewsID=8517#.WBJYYvmLTIV>

URL - 26	http://www.belediyebulteni.com/sarigol-kentsel-donusum-projesi_haberi_12225.html
URL - 27	http://www.gaziosmanpasa.bel.tr/index.php?KAMUOYUNA-SAYGIYLA-DUYURULUR

ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Kübra ÖZCİVAN
Doğum Tarihi ve Yeri : 23.09.1989 / Üsküdar
E-posta : kbcolpan@gmail.com
Lisans : 2012, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

2012 YTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Bölüm Birinciliği ödülünü aldı.

2012- 2015 KEYM – Kentsel Yenileme Merkezi – İstanbul
Pozisyon: Şehir Plancısı
İş tanımı: Plan tadilatları, Kentsel Tasarım, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme ile ilgili projelerin analiz, sentez, hak sahipliliği ve plan çalışmaları aşamasında görev almak, proje ve plan çalışmalarının sunumlarının hazırlanması ve raporlanmasında görev aldı.

2015-devam İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Pozisyon: Şehir Plancısı
İş tanımı: Üst ölçekli projeler kapsamında sektörel çalışma başlıklarına göre senaryolar ve modeller üretilmesi konusunda çalışmaktadır.