

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜME AKTÖRLERİN BAKIŞI:
ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Rukiye AŞIK**

Anabilim Dalı : MİMARLIK

Programı : PROJE VE YAPIM YÖNETİMİ

EKİM 2007

**KENTSEL DÖNÜŞÜME AKTÖRLERİN BAKIŞI:
ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Rukiye AŞIK
(502031509)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 Eylül 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 9 Ekim 2007**

Tez Danışmanı : Prof.Dr. A. Şule ÖZÜEKREN

Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Ahsen ÖZSOY (İ.T.Ü.)

Yrd.Doç.Dr. Almula KÖKSAL (Y.T.Ü.)

EKİM 2007

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bana yol gösterici olan ve yardımlarını esirgemeyen Sayın Danışman Hocam Prof. Dr. A. Şule Özüekren'e teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim. Alan çalışmasında tezime vesile olan, sorularımı sabırla yanıtlayan tüm kurum ve kuruluşlara, Zeytinburnu halkına teşekkür ederim. Her daim yanımda oldukları için sevgili anne ve babama; ama en çok da kardeşim Refhan'a sonsuz teşekkürler. Dostlarım Şirin ve Nejla benden moral ve desteklerini esirgemedikleri için ve hep yanımda olan sevgili Alpaslan'a çok teşekkür ederim.

03.09.2007

Rukiye Aşık

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı	1
1.2. Çalışmanın Yöntemi	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	4
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	4
2.2. Kentlerdeki Dönüşümün Nedenleri	7
2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci ve Alt Evreleri	8
2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler	11
2.5. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklar	14
2.5.1. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Modelleri	15
2.5.2. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklarda Kullanılan Araçlar	18
2.5.3. Kentsel Dönüşümde Ortaklık İlkeleri	20
2.5.4. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Kuralları	21
2.5.5. Kentsel Dönüşüm Ortaklıklarında Faydalar, Sorunlar ve Tavsiyeler	23
2.6. Bölüm Sonucu	26
3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ	27
3.1. Dünyada Kentsel Dönüşümde Üç Ana Evre	27
3.2. İngiltere Örneği	29
3.3. Japonya-Tokyo Örneği	31
3.4. Almanya-Berlin Örneği	32
3.5. İspanya-Barselona Örneği	35
3.6. Bölüm Sonucu	36
4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM	38
4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Yasal Çerçeve	38
4.1.1. 05.05.2004 tarih ve 5162 Toplu Konut Kanunu	38
4.1.2. 10.07.2004 Tarih ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	40
4.1.3. 03.07.2005 Tarih ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu	40
4.1.4. 16.06.2005 Tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	41
4.1.5. 19.06.2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı	42
4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci	46

4.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Örnekler	48
4.3.1. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	49
4.3.2. GEÇAK Kentsel Dönüşüm Projesi	51
4.3.3. Atilla Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi	52
4.4. İstanbul’da Kentsel Dönüşüm	54
4.4.1. İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ve İMP Projeleri	56
4.4.2. JICA ve İstanbul Deprem Master Planı	62
4.4.3. YEP-ZEP-Zeytinburnu Pilot Projesi	63
4.5. Akademik Yazında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Saptamalar ve Öneriler	67
4.6. Bölüm Sonucu	70
5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE AKTÖRLERİN BAKIŞINI İRDELEYEN BİR ALAN ÇALIŞMASI: ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ	70
5.1. Alan Araştırmasının Amacı, Kapsamı ve Yöntemi	70
5.2. Zeytinburnu İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu ve Gelişimi	72
5.3. Zeytinburnu İlçesinin Sosyo-Ekonomik Yapısı	76
5.4. Araştırmanın Tasarımı	79
5.4.1. Araştırma Sorularının Oluşturulması	79
5.4.2. Örneklemenin Oluşturulması	80
5.4.3. Pilot Görüşme	80
5.4.4. Görüşmeler Yolu ile Verilerin Toplanması	81
5.5. Aktörler ile Görüşmeler	83
5.5.1. Kamu Sektörü	83
5.5.2. Özel Sektör	94
5.5.3. Yerel Halk ve Sivil Toplum Kuruluşları	102
5.6. Değerlendirmeler	113
5.7. Bölüm Sonucu	116
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	117
KAYNAKLAR	119
EKLER	124
ÖZGEÇMİŞ	127

KISALTMALAR

AKOM	: Afet Koordinasyon Merkezi
ASEAN	: Güney Doğu Asya Ulusları Birliği
BİMTAŞ	: Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler Ağaç Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
GEÇAK	: Gecekondundan Çağdaş Konuta
IMF	: Uluslar arası Para Fonu
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İDMP	: İstanbul Deprem Master Planı
İMP	: İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi
İŞAT	: İstanbul Şehircilik Atölyesi
JICA	: Japonya İşbirliği Kurumu
NAFTA	: Kuzey Amerika Serbest Ticaret Anlaşması
MİA	: Merkezi İş Alanları
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
YEP	: Yerel Eylem Planlaması
ZEP	: Zeytinburnu Eylem Planlaması
ZEŞAT	: Zeytinburnu Şehircilik Atölyesi

TABLO LİSTESİ

		<u>Sayfa No</u>
Tablo 5.1	Sayım dönemlerine göre İstanbul ve Zeytinburnu ilçesi nüfus gelişimi.....	78
Tablo 5.2	Alan çalışmasındaki aktörlerin dağılımı.....	82

ŞEKİL LİSTESİ

		<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1	Kentsel dönüşüm süreci.....	10
Şekil 2.2	Dünya’da kentsel yeniden-üretim sürecinin sistematik karakteri.....	11
Şekil 4.1	İstanbul il çevre düzeni planı.....	59
Şekil 4.2	İstanbul’da planlanan kentsel dönüşüm projelerinin dağılımı.....	61
Şekil 4.3	İstanbul deprem master planı.....	64
Şekil 5.1	Zeytinburnu poster haritası.....	74
Şekil 5.2	Zeytinburnu hava fotoğrafı.....	75
Şekil 5.3	İstanbul’da ilçelere göre nüfus yoğunlukları (2000).....	78

ÖZET

“Kentsel dönüşüm” kavramı dünyada zamanla ve ülkeler arasında değişen yasal, yönetsel, politik, sosyal ve ekonomik yapılardan dolayı devingenlik kazanmıştır. Dünyada yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri de değişik tarihsel kesitlerde farklı amaç, kapsam ve hedeflerde gerçekleştirilmiştir. 1970’lerden itibaren kapitalizmin içine girdiği krize bağlı olarak tüm dünyada yaygınlık kazanan neoliberal politikalar üretimin ve mekânsal yapıların radikal olarak değişimini dayatmıştır. Bu durum, 1980’ler ile birlikte kentlerde merkezi alanlarda büyük kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesini de beraberinde getirmiştir. Türkiye’de İstanbul, 1999 Marmara Depreminin de etkisi ile küresel kent statüsünde kentsel dönüşüm projelerinin konusu olmaktadır. Bununla birlikte, kentlerde gecekondü ve kaçak yapılaşma sorunu, yıpranan tarihi kent dokuları, doğal afetler, tahrip olan doğal çevre, kentlerde yaşanan mekânsal ayrışma ve kentsel fakirlik, kentsel dönüşüm bağlamında Türkiye’nin çözmesi gereken acil sorunlardır.

Bu bağlamda; çalışmanın ilk bölümünde; amaç ve kapsam ortaya konmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde; “kentsel dönüşüm” kavramı ve bu kavram ile bağlantılı kavramlar ele alınmıştır. Dönüşüm planlı bir süreç olarak irdelenmiş, bu süreçte yer alan aktörler ve aktörlerin bir araya geldiği ortaklıklar modelleri, araçları, fayda ve sorunları ile birlikte ele alınmıştır. Üçüncü bölümde; dünyada 19.yüzyıldan bu yana yaşanmış kentsel dönüşüm evreleri değerlendirilmiş ve ardından İngiltere, Tokyo, Berlin ve Barcelona örnekleri başarılı ve başarısız yanları ile incelenmiştir. Dördüncü bölümde; Toplu Konut Kanunu, Büyükşehir Kanunu, Belediye Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklar ile ilgili Kanun ve Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Türkiye’de kentsel dönüşümü yönlendiren yasal çerçeve bağlamında ele alınmıştır. Ardından Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci 1945’lerden bu yana incelenmiş ve 1980’ler ile birlikte dünyadaki uygulamalardan esinlenerek gerçekleştirilen belirli kentsel dönüşüm proje uygulamaları süreç ve sonuçları ile ele alınmıştır. İstanbul bu bölümde kentsel dönüşüm planlamaları ile birlikte irdelenmiş ve sonrasında tezin mekânsal konusu Zeytinburnu Pilot Projesi anlatılmıştır. Beşinci Bölümde; Zeytinburnu, İstanbul içindeki konumu, gelişimi ve sosyo-ekonomik yapısı ile incelenmiştir.

Alan çalışması; Zeytinburnu Pilot Projesi bağlamında yapılan aktörler ile görüşmeler ile tezde yer almıştır. Çalışma konusunun niteliği nedeniyle yöntem olarak alanda yarı kurgulu görüşmeler kalitatif yöntemle irdelenmiş ve ardından elde edilen çıkarsamalar sonuç bölümünde ortaya konulmuştur.

SUMMARY

“Urban regeneration” concept has become dynamic in the course of time all over the world due to the alternating legal, executive, political, social and economic structures among the countries. The urban regeneration processes around the world were also realized in different historic periods with different purposes, scopes and aims. The neoliberal policies which have become prevalent all over the world since 1970s due to the crisis of capitalism have imposed radical changes in the production and spatial structures. In the 1980s, this situation was followed by the implementation of great urban regeneration projects in the central areas of cities. In Turkey, Istanbul has become the subject of urban regeneration projects in the status of global city especially related to the effect of 1999 Marmara Earthquake. In addition to this, slum housing and shanty settlements, the destroyed historical city structures, natural disasters, destroyed natural environment, spatial segregation and poverty in the cities are urgent matters Turkey has to solve in terms of urban regeneration.

In this context, the purpose and scope has been tried to be explained in the first chapter of the study. In the second chapter, “urban regeneration” concept and other concepts related to it are treated. Regeneration is examined as a planned process and the actors taking part in this process and the partnerships models in which these actors come together are considered with their instruments, advantages and disadvantages. In the third chapter, urban regeneration processes experienced in the world since the 19th century are examined and then examples of England, Tokyo, Berlin and Barcelona are examined in successful and unsuccessful aspects. In the fourth chapter, Public Housing Act, Metropolitan Act, Municipality Act, Act of Destroyed Historical and Cultural Real Properties and Draft of Regeneration Areas are examined within the legal framework orienting the urban regeneration in Turkey. Then, the urban regeneration process in Turkey since the 1945s and specific urban regeneration projects in the 1980s realized with the inspiration of applications around the world are examined in their processes and results. In this chapter, Istanbul is examined in terms of urban regeneration projects and then the spatial subject of the thesis, Zeytinburnu Pilot Project is explained. In the fifth chapter, Zeytinburnu is examined with regard to its position in Istanbul, its development and socio-economic structure.

The Fieldwork, interviews made with the actors in the context of Zeytinburnu Pilot Project, are also included in the thesis. Due to the characteristic of the subject of the study, the semi-structured interviews are examined with the qualitative method and the inferences are displayed in the conclusion.

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Kentsel dönüşüm kavramı, son yıllarda dünyada köhnemiş kent merkezleri üzerinden; Türkiye’de ise, buna ek olarak gecekondulu ve kaçak yapılaşma ile birlikte kentlerimizin plansız büyüme süreçleri üzerinden gerek akademik yazında gerekse kamuoyunda tartışılmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm, olumlu anlamlar ile karşımıza çıkabildiği gibi kentlerimizi projecilik anlayışı ile değerlendiren ve bu bağlamda sosyal, ekonomik ve fiziksel bütünlüğü gözetmeyen kısa vadeli ve kâr odaklı bir bakış açısı ile de tartışılabilmektedir.

Akademik yazında kentsel dönüşüm kavramı farklı biçimde tanımlamalara sahip olmakla birlikte kavramda altı çizilen önemli ortak noktalar; kentsel dönüşümün belirli bir zaman aralığında gerçekleştiği, vizyon, hedef ve stratejilerinin bulunduğu, kentsel alanlardaki ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel çökme ve bozulmalara karşı verilen planlı ve bütünlüklü bir yanıt olduğudur. Dönüşüm uygulamalarının hangi aktörlerce gerçekleştirileceği bir tartışma konusu iken altı çizilen en önemli noktalardan bir diğeri de dönüşüm alanlarındaki halkın yerinden edilmemesi olmaktadır. Aktörlerin ne tür modeller ile bir araya geldiği, sürecin nasıl şekillendiği ise uygulamalar ile birlikte tartışılmaya devam edilen konular arasındadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm, merkezi yönetim ve yerel yönetimlerce gündeme alınmış bulunmaktadır. Hukuksal alanda da dönüşüme ilişkin yasa ve yönetmelikler çıkmış ve çıkmaya devam etmektedir. Çıkan yasa ve yönetmeliklerin nasıl bir planlama anlayışı oluşturduğu, kentlerde yaşanan sorunlara nasıl çözümler getirdiği, kurum ve kuruluşlar arasında nasıl bir işbirliği gözettiği, uygulamalara ne tür organizasyon yapıları ve modeller sunduğu incelenmesi gereken başlıca alanlardandır.

Dönüşüm kavramının içeriğine gereken önemi vererek Dünya’da ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarını incelemek; ülkemizde özellikle büyük şehirlerde, gecekondulu ve kaçak yapılaşma, yıpranan tarihi kent dokuları, doğal afetler, tahrip

olan doğal çevre, kentlerde yaşanan mekânsal ayrışma ve kentsel fakirlik gibi başlıca sorunları çözmeye dönük sağlıklı ilk adımları atmaya yardımcı olabilecektir.

Kentsel dönüşüm alanında Türkiye’de ilk uygulamalar Ankara’da gerçekleştirilmiştir. Son zamanlarda dönüşümün en çok gündemde olduğu kent ise 1999 Marmara Depremi ile birlikte İstanbul’dur. İstanbul’un Türkiye ekonomisine etkisi, sahip olduğu nüfus büyüklüğü gibi faktörler kentte yaşanan sorunları daha da önemli kılmaktadır. Bu nedenle, Zeytinburnu İlçesi kentsel sorunları ile İstanbul’da kamu kurumlarınca kentsel dönüşüm bağlamında önceliği olan pilot proje alanı olarak seçilmiş bulunmaktadır.

Bu çalışmada amaç; İstanbul’da pilot proje alanı seçilen Zeytinburnu’nda yukarıda sıralanan veriler ışığında kentsel dönüşüm aktörlerin bakışını ortaya koymaktır. Çalışmada; alandan ortaya çıkan veriler, değerlendirmeler ve tartışmalar ile gelecekte gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarına ışık tutmak hedeflenmiştir.

Çalışmada gerekli verileri sunmak ve çalışmanın alt yapısını oluşturmak için; kentsel dönüşüm kavramı çeşitli boyutları ile ele alınmış, planlı bir süreç olarak irdelenmiş, bu süreçte yer alan aktörler ve aktörlerin bir araya geldiği ortaklıklar modelleri, araçları, fayda ve sorunları ile birlikte ele alınmıştır. Dünya ve Türkiye’den örnek uygulamalar incelenerek Türkiye’de kentsel dönüşüm alanındaki yasal alt yapı ile beraber ortaya konulmuştur. İstanbul’da kentsel dönüşümün gündeme gelmesi süreci ele alınarak bu başlıktaki yönetsel yapı irdelenmiştir. Ardından da alan çalışmasına ışık tutması amacı ile akademik yazında yer alan Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları için öneriler incelenmiştir. Tezde odaklanılan Zeytinburnu Pilot Proje Alanı İstanbul içindeki konumu, gelişimi ve sosyo-ekonomik yapısı ile değerlendirilmiştir. Alan çalışması; aktörler ile yapılan görüşmelerden oluşturulmuş; bunun sonucunda görüşmelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi ile pilot proje alanı ve diğer uygulamalar için tartışma ve öneriler şekillenmiştir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Çalışma kapsamında birinci bölümde; tezin amaç, kapsam ve yöntemine yer verilmiştir. İkinci bölümde; yazınsal alanda yapılan araştırmalar sonucunda kentsel dönüşüm ile ilgili kavramsal açıklamalar yapılmıştır. Ardından literatür araştırmaları ile kentsel dönüşümün nedenleri araştırılmıştır. Planlı bir süreç olarak kentsel

dönüşüm alt evreleri, aktörleri ve aktörlerin bir araya geldiği ortaklık yapıları ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm süreçlerinde dünya örneklerinden yola çıkılarak elde edilen ortaklık ilke ve kuralları ayrıntılı ele alınarak Türkiye'ye özgü model ve araçların oluşmasına ışık tutması hedeflenmiştir. Bu amaçla, dünya uygulamalarında ortaklıklarda yaşanan sorunlar tavsiyeler ile birlikte incelenmiştir. Üçüncü bölümde; İngiltere, Japonya, Almanya ve İspanya özelinde Dünya'da kentsel dönüşüm deneyimleri değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde; Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci yasal çerçeve ile birlikte çeşitli kaynaklardan elde edilen veriler ve örnekler ile birlikte anlatılmıştır. Sonrasında İstanbul, kentsel dönüşümdeki yönetsel yapısı ile araştırılmıştır. Alan çalışmasından önce, Türkiye'de akademik yazında kentsel dönüşüm uygulamaları için öneriler ve saptamalar değerlendirilmiştir. Beşinci bölümde; alan çalışmasında pilot proje olması nedeni ile seçilen Zeytinburnu konum, gelişim ve sosyal yapısı ile ele alınmıştır. Alan çalışması kalitatif yöntemle, aktörler ile yapılan yarı-kurgulu görüşmelerden oluşturulmuştur. Son bölümde, gelecekte bu alanda yapılacak araştırmalara ışık tutmak amacı ile tez çalışmasında yazınsal alandan elde edilen çıkarsamalar ile alan çalışmasında aktörlerle yapılan görüşmelerden çıkan sonuçlar birlikte değerlendirilmiştir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı gerek akademik ve mesleki alanda gerek gündelik yaşamda farklı biçimlerde tanımlamalara sahiptir. Kavram dünyada zamanla ve ülkeler arasında değişen yasal, yönetsel, politik, sosyal ve ekonomik yapılardan dolayı devingenlik kazanmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm süreci değişik tarihsel kesitlerde farklı amaç, kapsam ve hedeflerde gerçekleştirilmiş olup aynı kentin farklı bölgelerinde yerel dinamiklerin etkisi ile de farklılaşabilmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı yabancı kökenli olup Türkiye’de akademik alanda henüz üzerinde uzlaşılan bir tanımı bulunmamaktadır. Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm deneyimlerinin çok sınırlı olması, kavramın Türkçeleşmesini de zorlaştırmaktadır. Terimin yabancı kökeni olan “urban transformation” yerine dünyada kentsel dönüşümü anlatan kavram “urban regeneration”dur. “Dönüşüm” sözcüğünün toplumda daha olumlu etkiler yaratması nedeni ile de gündelik ve mesleki alanda kavramın içeriğine gerekli önem verilmeden kullanılmaya başlanmış olan kentsel dönüşüm kavramı toplumumuzun hayatına girmiş bulunmaktadır.

Dönüşüm sözcüğü, Türkçe sözlükte; olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır. (www.tdk.gov.tr). Buradan yola çıkarak “ ‘Kentsel Dönüşüm’den kentin tümünün ya da belirli kesimlerinin değişmekte olmasını, başka bir biçime girmesini anlamak mümkündür.” (Keleş, 2004).

Akademik alanda günümüzde kentsel dönüşüm ile birlikte eş anlamlı olarak kullanılan ve daha çok kabul gören terim de kentsel yenileş(tir)medir. Bunun yanında sağlıklaştırma, iyileştirme, soylulaştırma, canlandırma, koruma bu alanda kullanılan ve bazen birbiri ile karıştırılan kavramlar arasındadır.

“Kentsel yenileme deyimi Amerikan kökenlidir. Orada ve pek çok ülkede, eski kent ve kasabaların, merkezi iş alanları da dâhil olmak üzere, iyileştirilmesi ya da yeniden yapılaştırılmasını ifade etmektedir. Uygulamada ise, kentsel yenileme, tanımlandığı

biçimde genellikle mevcut düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, daha karlı ofis, ticari ve lüks konut yapılaşmaları veya ulaşım altyapısının sağlanması anlamlarına gelmiştir.”(Gibson ve Langstaff, 1982).

Endüstri devrimi sonrasında Avrupa kentleri hızlı bir kentleşme yaşamış ve bu durum kentlerde sağlıklı yaşam alanları oluşturmuştur. Ardından 20. yüzyılın ilk yarısında yaşanan iki büyük dünya savaşı Avrupa’da büyük yıkımlara neden olmuştur. Bu durum 50’li ve 60’lı yıllarda eskimiş, değer yitirmiş, sağlıklı kentsel yerleşme alanlarının sorunlarının çözülmesi için öncelikli olarak mekânsal iyileştirme- sağlıklılaştırma ve yenileme politikalarını gündeme getirmiştir. Söz konusu politikalar köhnemiş alanları toplumsal, ekonomik, politik, işlevsel ve mekânsal anlamda yeniden değerli konuma getirmeyi hedeflemiştir. Aynı dönemde akademik yazında “Weimar&Hoyt Klasifikasyonu” olarak adlandırılan kavramsal çerçeveye göre; yerleşik kent dokusunda sağlıklılaştırma amacı ile yürütülecek müdahaleler için bir üçlü strateji önerilmektedir: Conservation – Improvement (Enhancement) –Redevelopment. Türkçeye Koruma-İyileştirme- Yenileme olarak çevirebileceğimiz bu üç terimden ‘koruma’, kentin yerleşik dokusunda işlevsel ya da mekânsal bir değişim ve dönüşüme izin vermeden kesin bir koruma ön görmektedir. ‘İyileştirme’ terimi eksikleri tamamlama yanında belirli müdahaleler ile arındırılma yapılabilmeyi anlatmaktadır. ‘Kentsel yenileme’ stratejisi ise yerleşik kentsel dokuda sağlıklılaştırma amaçlı kapsamlı kökten müdahaleler ile büyük ölçüde yıkımlar ve yeniden yapılanmalar getirmekte ve beraberinde yeni bir yaşam biçimini amaçlamaktadır. Avrupa’da yürütülen bu uygulamalar sonucunda kentlerin kimliklerini kaybederek tekdüzeleştiği tartışmaları başlamış; bu bağlamda ‘kentsel yenileme’ yerine ‘kentsel yenileşme’ stratejileri gündeme gelmiştir. Kentsel Yenileşme (Urban Renaissance) stratejisi, kent mekânının kentli insan ile birlikte ele alınmasını ön plana çıkartmakta, kentin yerleşik değerlerinin korunmasını, kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasını amaçlamaktadır (Bilsel ve diğ., 2003).

Günümüzde kentsel yenileş(tir)me ve dönüşüm çeşitli kaynaklarda aşağıdaki gibi yer almaktadır:

“Kentsel yenileştirme: Değişime konu olan bir alanın, ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı iyileştirme getirme arayışı içinde olan ve kentsel sorunların

çözümüne yol açan eylem ve kapsamlı ve bütünleştirilmiş vizyon.” (Roberts ve Sykes, 2000).

“Kentsel yenileştirme, toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişimin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir.” (Kocabaş, 2006).

“Birinci ve en radikal dönüşüm var olanın yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Buna kentsel yenileme denilebilir. Böyle bir yenilemenin rasyonelliği değişik durumlarda ortaya çıkabilir. Bir çöküntü alanında rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması çok karlı bir girişim haline gelebilir. Özellikle de buraya yeni imar hakları verilirse karlılığı yükselir. Ya da bir alanda yaşam kalitesi çok düşmüş, özellikle de çok riskli hale gelmişse bu yola başvurmaktan başka çare kalmaz. Ayrıca yasal meşruiyeti olmayan, başkalarının mülkleri üzerinde yapılan yapıların bulunduğu alanlarda da yıkım yapılarak yenileme kaçınılmaz olur.” (Tekeli, 2003).

Kentsel dönüşümde gayrimenkul esaslı yaklaşımlarda kullanılan tanım ise Adair ve diğ. (1999) tarafından aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır:

“Kentsel dönüşüm (urban regeneration) ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmanın piyasa güçlerince karşılanamayacağı noktada başlayan tersine dönüştürme sürecidir.”

Kentsel dönüşüm ile birlikte günümüzde Türkiye’de akademik alanda kullanılan diğer terimler arasında yeniden canlandırma, sağlıklaştırma ile soylulaştırma (gentrification) yer almaktadır. “Eskimiş, performansı düşmüş, altyapıları yetersiz bir çevrenin performansını sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirme çalışmalarına ‘sağlıklaştırma’ adı verilirken, bir alandaki fiziksel yapının sağlıklaştırılması ve yasal meşruiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinilmiyor ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa gerçekleşecek dönüşüm ‘yeniden canlandırma’ olarak adlandırılmaktadır.”(Tekeli, 2003). Soylulaştırma (gentrification) ise kent içinde dar gelirli ve yoksul kesimlerin yaşamakta olduğu

köhneleşmeye yüz tutmuş tarihi konut alanlarına orta ve üst sınıfların yerleşmelerini ve buraları yenileyerek kendi yaşam standartlarına uygun hale getirmelerini içeren bir süreçtir. (Behar ve İslam, 2006)

Bu çalışmada “kentsel dönüşüm” kavramı “kentsel yenileştirme” kavramı ile eş anlamlı kullanılacak olup bu tercihin arkasında gerek akademik, gerek gündelik ve mesleki alanda “kentsel dönüşüm” kavramı üzerinde kısmen bir uzlaşmanın sağlanmış olması ve terimin yaygınlık kazanmış olması yatmaktadır.

2.2. Kentlerdeki Dönüşümün Nedenleri

Kentler sürekli bir değişim ve dönüşüm süreci içinde yer alırlar. Kent mekânında değişimi ve dönüşümü sürekli gündemde tutan başlıca nedenler Tekeli (2003) tarafından kentin nüfusunun sürekli artması ve kentin ekonomisinin gelişmesi ile birlikte dünyaya eklemleme biçiminin değişmesi olarak özetlenmektedir.

Tekeli ilk neden olarak tanımladığı kentlerin büyümeleri ve/veya küçülmelerinin farklı dönüşüm dinamikleri yarattığını saptarken kentlerin büyümesinin kentlerin yeni alanlara yayılarak kentin arsa yüzeylerinin değişimini getirdiğine dikkat çekmiştir. Bu durum kentlerin nüfus kaybederek küçülmelerinde de tersi yönde kendini gösterebilmektedir. Nüfusu artan kentlerde kentin her noktasına erişim yeniden şekillenirken arsa değerleri de değişmekte ve tüm bu değişimler gerçekleştirilemeyen rant potansiyelleri yaratarak kentin her noktasında dönüşüm baskısı yaratmaktadır. İkinci neden olarak tanımlanan kentin ekonomisinin gelişmesi kentin refah düzeyinin, tüketim kalıplarının, sınıfsal yapısının ve kentte sunulan hizmetlerin değişimini de beraberinde getirmektedir. Araba sahipliğinin artması, metro gibi toplu ulaşım imkanlarının getirilmesi, büyük kültür, eğitim, hizmet, teknoloji vb. kampüslerinin yapılması gibi örneklerle somutlanabilecek bu durum kentin her noktasında dönüşümün tetikleyicisi olmaktadır. Kentin ekonomisindeki değişim günümüzde önemi artan hizmet sektörünün yer seçimini ve konut sektörünün de ne türde bir arz sunacağını belirlemektedir. Tersî yönden kriz dinamikleri karşısında kentlerin ekonomisinde yaşanacak durgunluk ve geriye gidişlerin ise kentte köhneleşme sürecini tetikleyeceği düşünülebilir. Kentin ekonomisinin gelişimi veya geriye gidişi kentin dünya ile eklemleme biçimini de değiştirmektedir. Günümüzde ulus devletlerin önemini kaybederek artık kentlerin küresel ekonomiye eklemelendiği söylemi göz önünde bulundurulduğunda kentin

ekonomisindeki değişimin nasıl bir dönüşüm baskısı yarattığını anlamak mümkündür. Bu nedenle, kentlerdeki dönüşümün başlıca iki ana nedenini günümüzde küreselleşme ve buna bağlı olarak sanayinin desantralizasyon süreci ile beraber düşünmek oldukça anlamlıdır.

Kentlerde, fiziksel süreçler olarak bakıldığında kentsel dönüşüme neden olan olgular arasında deprem, su baskınları, yangın, yapıların eskimesi ve performanslarının düşmesi, yasadışı ve sağlıksız yapılaşma, şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının köhneleşme süreçlerini de saymak mümkündür (Özden ve Kubat, 2003).

Bu anlamda, kentler fiziksel, toplumsal, ekonomik ve siyasal faktörlerin etkisinde sürekli bir değişim ve dönüşüm geçirirler. Kentsel dönüşüm bir olgu olarak kentlerin tarih sahnesine çıkışından bu yana sürekli gerçekleşmektedir. Bu çalışmada ise kentsel dönüşüm kent mekânındaki belirli bir zaman aralığında fiziksel, ekonomik, toplumsal çökme ve bozulmalara karşı planlı bir eylem olarak incelenmektedir.

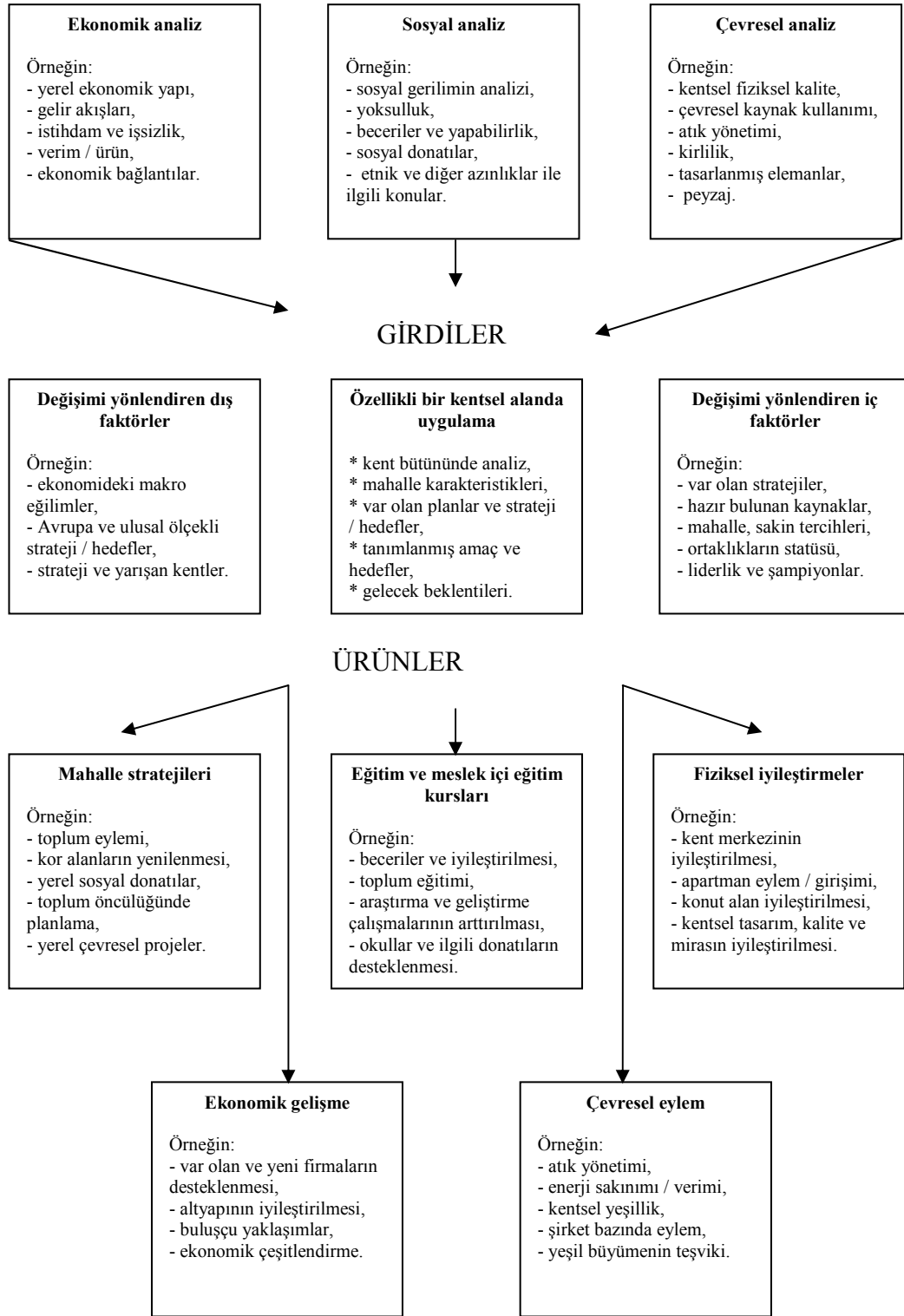
2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci ve Alt Evreleri

Kentsel dönüşümü en genel anlamda, "değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak özetlemek mümkündür. Bu kapsamda, kentsel dönüşümde vurgulanan diğer önemli noktalar; kentlerdeki köhneme ve bozulma süreçlerinin anlaşılması, toplum sağlığını bozan kötü yaşam koşullarının, fiziksel altyapının ve sosyal donatıların iyileştirilmesi, alanda ortaya çıkan sorunların eşgüdümlü ve sürekli bir biçimde çözülmesidir. Kentlerde yeni alanlar yerine var olan alanların planlanması ve bozulma yaşanan alanların dönüşüme tabi tutulması ise başlıca çıkış noktası olmaktadır. Böylece kentsel dokuda ve kent hayatında sürekliliği sağlamak mümkün olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, temelde bir süreçtir. Her kentsel dönüşüm sürecinin farklı dinamikleri ve iç işleyişleri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecini, bilinçli bir etkiyle başlatılan, çeşitli tepkiler, yeni etkiler ve karşılıklı etkileşimlerle devam eden, planlı bir süreç ya da en basit anlamıyla bir proje olarak kabul etmek mümkündür. Bu durumda süreci tanımlayan özgün dinamikler aşağıdaki gibidir (ODTÜ MATPUM, 2005):

1. Kentsel dönüşüm, aktörlerin eylemleri ile şekillenen, aktörler arasındaki iletişim ve etkileşim ilişkileri ile gerçekleşen çok yönlü bir süreçtir.
2. Kentsel dönüşümde sürecin başlamasını ve devam etmesini sağlayan yerel yönetim, merkezi yönetim, özel ve sivil kuruluşlar ve kitle örgütleri gibi aktörlerdir. Aktörler örgütlülük ve hareketlilik vb. unsurlarla kendi alanlarında toplumsal dinamikleri şekillendirmekte ve bu bağlamda kentsel politikada yaratabildikleri etki ölçüsünde kentsel dönüşümde etken olabilmektedirler.
3. Kentsel dönüşüm süreçleri, dinamik bir yapı gösterirler. Süreçlerde aktörler arasındaki ilişkiler hem aktörlerin hem de kentsel dönüşüm alanının değişim ve dönüşümünü sağlar. Bu durum, kentsel alandan yola çıkarak oluşan sosyal ilişkinin; aktörler arasında yaşanan iletişim ve etkileşimin, fiziksel olarak kentsel alanın dönüşmesini sağlaması olarak açıklanabilir.

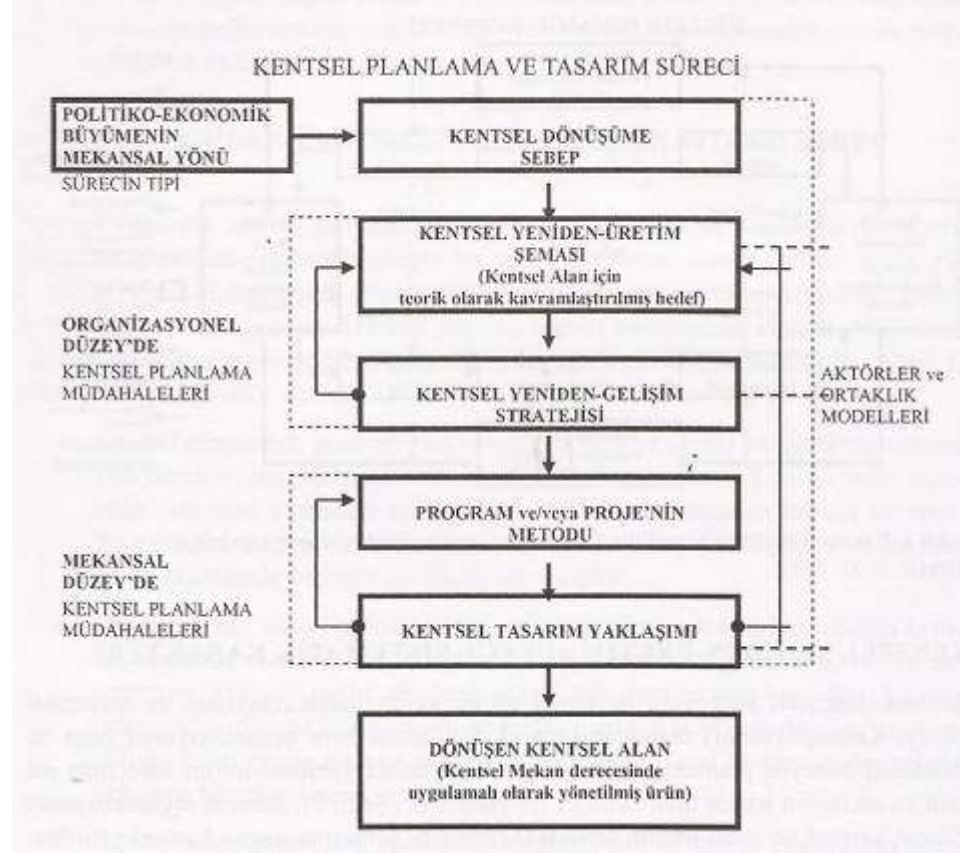
Kentsel dönüşüm, bir süreç olması niteliği ile bu süreci alt evrelere bölerek tanımlayan akademik çalışmalara konu olmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecini girdiler ve ürünler olarak tanımlayan Roberts ve Sykes'ın İngiltere deneyimlerinden yola çıkarak oluşturdukları model aşağıda yer almaktadır. Model, Roberts ve Sykes tarafından yapılan “kentsel dönüşüm” tanımının aynı zamanda şematik ifadesidir. Nitekim modelde dönüşüm alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarının analizi sürecin girdilerini oluştururken, bir vizyon çerçevesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm eylemi kentsel alandaki yerel halkın ekonomik gelişimi, alanın fiziksel bağlamda iyileştirilmesi gibi ürünler vermektedir.



Şekil 2.1: Kentsel Dönüşüm Süreci (Roberts ve Sykes, 2000)

Süreci tanımlayan ve alt evrelere bölen bir diğer model ise Gürler tarafından tanımlanmıştır. Gürler, süreci organizasyonel ve mekânsal düzey olarak iki temel düzeyde tanımlamıştır. Sürecin organizasyonel düzeyinde kentsel dönüşümün stratejisi belirlenirken (örneğin tarihi koruma stratejisi, MİA stratejisi vb.), mekânsal

düzeyde stratejiye uygun programın oluşturulması ile bu programa uygun kentsel tasarımın geliştirilip uygulanması yer almaktadır.



Şekil 2.2: Dünya’da Kentsel yeniden-üretim sürecinin sistematik karakteri (Gürler, 2002)

Kentsel dönüşüm sürecine ilişkin bilimsel alanda hazırlanmış farklı modeller bulmak mümkündür (Bkz. YTÜ 2003 Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kentsel Dönüşümde Araçlar Modeller 1 ve 2, s.269–332). Bununla birlikte, bu tez kapsamında sunulan çerçeve içinde bu iki modelin verilmesi yeterli görülmüştür.

2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler

Kentsel dönüşüm sürecinde değişime uğrayan kentsel bölge, tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı ya da pek çok toplumsal ve mekânsal sorunu içinde barındıran bir konut alanı olabilir. Her bir dönüşüm süreci eylemler dizisinden oluşur. Bu eylem dizileri planlı ve çok aktörlüdür. Kentsel dönüşüm süreçlerini farklı kılan, mekânsal farklılıklar ve sözü geçen alanlarda sorunların ekonomik, toplumsal

ve mekânsal anlamda çözülmesini gerçekleştiren müdahalelerin yani eylemler dizisinin aktörlere bağlı olarak esnek ve değişime açık olmasıdır. Bu bağlamda, aktörler üzerinden kentsel dönüşümü tanımlayan üç ayırt edici özellik aşağıdaki gibi sıralanabilir (Turok, 2004):

1. Bir yerin (mekânın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dâhil etmeyi amaçlar.
2. Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.
3. Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, genellikle, farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içerir.

Yukarıda tanımlanan özellikler genel anlamda kentsel dönüşüm sürecinde yerel halk ve merkezi yönetimin süreci belirlemedeki rolünün önemine işaret ederken aynı zamanda aktörler arasındaki ortaklık yapısının da süreci farklılaştıracağına işaret etmektedir. Nitekim özellikle gayrimenkul ve turizm esaslı kentsel dönüşüm çalışmalarında özel sektörün belirleyiciliği önem kazanmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde yer alan aktörler:

- Kamu sektörü
- Merkezi Yönetim
- Yerel Yönetim
- Özel Sektör
- Sivil Toplum Kuruluşları
- Yerel Halk

olarak tanımlanmaktadır.

Aktörler incelendiğinde;

Yerel halk, dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katar. Güçlü bir sosyal boyuta sahip kentsel dönüşüm süreçlerinde yoğun bir yerel katılımın sergilenmesi önemlidir.

Kamu sektörü; dönüşümü gerçekleştirecek yeterli güce, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahip bir aktördür. Yerel yönetim, merkezi yönetim kamu sektörünün bileşenleridir. Bunların yanında üniversite ve yüksek okullar, ekonomik kalkınma kurumları, kamu kurumları, sağlık kuruluşları vb. gibi kurumlar da kamu sektörü aktörleri içinde yer alır (Turok, 2004).

Özel sektör; kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik hedeflere ulaşılmasında tetikleyici güçtür. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır. Özel sektör bileşenleri gayrimenkul geliştirme şirketleri, gayrimenkul yatırım şirketleri veya ortaklıkları, inşaat firmaları, mimarlık firmaları ve bunların yanında emeklilik fonları, sigorta şirketleri olarak tarif edilmektedir. Özel sektör doğrudan kar etmenin yanında farklı amaçlarla da kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapabilmektedir. İngiltere’de Adair ve diğ. (1999) tarafından kentsel dönüşümde özel sektörün davranışları ile ilgili yapılan araştırmalar bu konuda bazı veriler sunmaktadır. Söz konusu araştırmalar özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmasının temel nedeninin projenin toplam getirisi olduğunu gösterirken, bunların yanında kabul edilebilir oranda risk ve proje kalitesi de projeye katılma kararında 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.

Ayrıca, dünyada 1970’ler ile başlayan sanayisizleşme süreci ve 1980’lerle birlikte ağırlık kazanan küreselleşme söylemi kentsel dönüşüm sürecini, geniş uluslararası bağlantıların ve uluslararası fon kaynaklarının devreye girdiği kentsel dönüşüm projeleri ile tanımlamaya başlamıştır. IMF ve Dünya Bankası gibi küresel güçler, kentlerin statüsünün geliştirilmesi ve dünya küreselleşme sürecine entegre olması amacı ile projelere fon sağlamaktadırlar. Bu kuruluşların yanında alt küresel seviyede yer alan aktörler NAFTA (Kuzey Amerika Serbest Ticaret Anlaşması), Avrupa Birliği ve ASEAN (Güney Doğu Asya Ulusları Birliği)’dir (Sönmez, 2005).

Gönüllü sektör olarak da adlandırabileceğimiz sivil toplum kuruluşları, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genelde dönüşüm girişimleri tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmemeleri ve kaliteli

hizmet sunma konularındaki becerileri nedeni ile kentsel dönüşüm sürecinde güvenilir aktörlerdir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm sürecinde, kentin gelişimine ilişkin geliştirilecek kararlarda çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Bunlar yukarıda da söz edildiği üzere, uluslar arası fon sağlayan kuruluşlar, yerel yönetim kuruluşları, uluslar arası yatırımları destekleyen özel sektör yatırımcıları ya da yerli sermaye temsilcileri, ulusal ya da yerel seviyede çalışan çok çeşitli sivil toplum grupları, merkezi yönetim ve yerel halktır.

2.5. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklar

Kentsel dönüşüm bağlamındaki ortaklık kavramı ilk olarak İngiltere’de, politik çıkarlar arasında ulaşılan bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmıştır. Etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu ve özel sektör arasında bir ilişkinin kurulması ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmış, buradan yola çıkarak kentsel dönüşümde ilk ortaklıklar kurulmaya başlanmıştır (Carter, 2000; Bailey ve diğ., 1995). Kentsel dönüşümde ortaklık kavramı Bailey ve diğ. (1995) tarafından “Belirli bir alanın dönüşümüne yönelik üzerinde uzlaşılan bir stratejinin hazırlanması ve denetlenmesi için, birden fazla sektörün devreye giren çıkarları arasındaki koalisyonun mobilize edilmesi.” olarak tanımlanmaktadır.

Ortaklıklar özellikle İngiltere’de çok sayıda fon akışına erişim için gerekli bir araç haline gelmiş durumdadır. Bunun yanında, sürdürülebilirlik kavramı kentsel dönüşümde temel ilkelere biri haline gelmiştir. Sürdürülebilir kentsel dönüşümde tüm aktörlerin sürece katılması, dönüşümün bütünü gözetken, kapsamlı ve koordineli bir eylem olması ortaklıklar sayesinde gerçekleşmektedir. Bir üçüncü etmen olarak da risklerin çok yüksek olduğu dönüşüm girişimlerinde özel sektörün finanse edilebilmesi ve önündeki engellerin kaldırılabilmesi için ortaklıklar gereklidir (McCarthy, 2004).

Mackintosh (1992), ortaklıklara yönelik olarak “sinerji yaratılması”, “bütçe artırımı” ve “transformasyon” kaynaklı üç temel neden olduğunu öne sürmektedir. “Sinerji yaratılması”, bilgi ve kaynaklar gibi değerlerin bireysel olarak erişilebilecek olandan daha fazlasını başarmak amacıyla bir araya getirilmesi ile ilgilidir. “Bütçe artırımı” kaynaklara erişim sağlanmasına karşılık gelmektedir. Örneğin birçok Avrupa

ülkesinde merkezi hükümetler tarafından verilen dönüşüm fonları yerel halkın ortaklıklara katılması koşuluna bağlanmıştır. “Transformasyon” ise yeni bir oluşum için ortakların bir araya gelmesi ve ilgili herkesin ortak çıkar ve kimliklerini bir araya getirmesini, bunun sonucunda da paylaşılan birçok yeni çıkarın ve ortak kimliğin yaratılmasını ifade etmektedir. Bir başka deyişle kavram, ortakların yenilikçi uygulamaların gerçekleşmesini sağlayacak yeni bir stratejiyi birlikte oluşturmaları sürecini tarif etmektedir.

2.5.1. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Modelleri

Ortaklık modelleri, kentsel dönüşüm alanına, konuya ve güç ilişkilerine bağlı olarak farklı müdahale tipleri olarak tanımlanabilir. Farklı aktörlerin kentsel dönüşüme yönelik farklı politik ve ekonomik hedeflerle rol almasından ve birbiri ile etkileşiminden kaynaklı olarak farklı modeller ortaya çıkmaktadır. Ortaklıklar akademik yazında aşağıdaki şekilde sınıflandırılmaktadır (Spit, 2004; Gürler, 2003):

1. Kamu sektörü ile kamu sektörü arasında kurulan ortaklıklar: Hükümet ve yerel yönetim içindeki aktörler ve planlama profesyonellerinden oluşan ortaklık modelidir. Bu model içerisinde yerel yönetimler (belediyeler) özellikle arazi hizmetleri ile ilgili girişimci (project developer) olarak rol alırlar. Özel sektörün rolü genelde bulunmamakla birlikte bazı ufak inşaat işleri özel sektöre verilebilmektedir. Kontrol tüm süreçte kamu sektöründedir. Bu tür ortaklıklarda genel olarak kamu sektörü mülklerin sahibidir. Kentsel dönüşüm alanında tipik bir örnek olarak konut alanlarının köhneleştiği durumlarda, orada yaşayanların düşük gelir düzeylerinden, alanın konumundan, zayıf kalan emlak piyasasından ötürü piyasa güçleri devreye girememekte; bu durumda da kamu yatırımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Kamu yatırımları bu alanın ıslah ve modernize edilmesi için kullanılmaktadır. İngiltere son yıllarda bu ortaklık tiplerinde kentsel dönüşüm alanına özgü bütçelendirme, alana özel komiteler ve yerel planlar oluşturulması amacı ile kamu kurumları arasında Yerel Kamu Hizmeti Sözleşmeleri (Local Public Service Agreements) gibi araçlar kullanmaya başlamıştır. Kamu-kamu ortaklıklarındaki en büyük risklerden biri kamu sektöründeki bürokrasinin tüm dönüşüm süreci üzerinde hâkimiyet kurarak yerel halka kendi çözümünü dayatması olarak görülebilir. Bir diğer önemli risk de kamu sektörünün piyasalardaki dalgalanmalara karşı hazırlıksız olmasıdır.

2. Kamu sektörü ile özel sektör arasında kurulan ortaklıklar: Her iki sektörden aktörler ile yarı kamusal temsilcilerden oluşur. Bu ortaklık modeli en etkin, verimli ve dengeli ortaklık modeli olarak günümüzde kabul görmektedir. Model içerisinde iki alt kategori tanımlanmaktadır. İlki yapım hakkı değişkeni (building claim variant) , ikincisi ise ortak girişim değişkeni (joint enterprise variant) olarak adlandırılmaktadır. İlkinde inşaat sürecinin uzun zaman alması nedeni ile ilgili taraflar projenin belli bir bölümü için tam sorumluluk alırlar ve daha sonra diğer tarafa devrederler. Bu değişken özellikle ekonomik riskleri azaltmak için özel sektör tarafından kullanılmaktadır. “Ortak girişim değişkeni”nde hem kamu kesimi hem de özel sektör projenin tamamı için birbirine bağlıdır. Kazançlar ve kayıplar önceden belirlenmiş hükümlere göre paylaşılır. Genelde her iki taraf da projenin özel amacı için oluşturulmuş olan bağımsız birer şirket ile projeye katılırlar.

1980’lerde İngiltere’de gerçekleşen dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör ortaklıkları özellikle dönüşüm gerçekleştirilen alanlardaki mülkiyet sorunlarını çözmek için kullanılmıştır. Kamu bu ortaklıklarda kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet sorunlarını çözmüş ve alan için master planlar oluşturmuştur.

Günümüzde de bu ortaklıklar ile özel sektör, değişime konu alanlarda yaşayanlarla yani yerel halk ile anlaşma konusunu kamu sektörüne bırakmaktadır. Kamu sektörü arazi sahibi olduğu durumlarda özel sektör ile anlaşarak bir yandan projenin finansman sorununu çözmekte diğer yandan ise sosyal kazanımlar gerçekleştirebilmektedir. Ayrıca kamu-özel sektör ortaklıklarında kamu sektörünün oluşturduğu vizyon, ardından bu vizyona uygun üretilen planlar özel sektör finansörleri için projeye katılım konusunda katalizör işlevi görmektedir.

Bu tür ortaklıklarda en büyük risklerden biri ortaklığın zamansal olarak sınırlı olması ve dönüşümün kendi kendini sürdürebilir kılması için gereğince uygulanmadan sona ermesidir. Özel sektör açısından da piyasaların sürekli dalgalanma eğiliminde olması ortaklığı özünde riskli hale getirirken kısa vadeli ortaklıklar yerine uzun vadeli ortaklıkların kurulması daha avantajlı olarak görülebilir.

3. Özel sektör ile özel sektör arasında kurulan ortaklıklar: Yüklenici firmalar, finansörler, mülk sahipleri, alanın yeni olası kullanıcıları ve yarı-kamusal temsilcilerden oluşan ortaklıklardır. Genelde bu tür ortaklıklarda belirli bir projenin geliştirilmesi ile ilgili tüm kontrol özel bir şirkete aittir. Bununla birlikte uygulama imar planı vb. gibi konularda yasal bir kamu kontrolü bulunmaktadır. Dönüşüm gerçekleştirilecek alanda mülkiyet açısından sınırlayıcı faktörün olmadığı veya çok az olduğu durumlarda bu tür ortaklıkların tercih edildiği görülmektedir. Örneğin kışla veya hastane alanı olarak kullanılmış bir bölgenin kullanıcı tarafından boşaltılarak dönüştürülmek istenmesi bu duruma örnek verilebilir. Bu tür alanlarda değişimin itici gücü genelde ıslah edilerek uygun hale getirilmiş bir arazi, güçlü bir emlak piyasası, alanı cazip hale getiren imar durumu veya yeni altyapı olanakları olmaktadır.

Özel sektör-özel sektör ortaklıklarında düzenleyici rolündeki kamu sektörünün şeffaflık faktörü ile bu tür ortaklıklara destek vermesi önemli bir noktadır. Ters durumlarında alanın planlanmasında söz sahibi olan kamunun yüklenici firmalara fazla imar hakkı tanınması ya da haksız rekabete yol açabilecek ek olanaklar sunması özel sektör-özel sektör ortaklıklarına toplum nezdinde güvenilirliği azaltmaktadır. Bir diğer risk ise aşırı bürokrasinin müteahhit firmalar üzerinde aşırı yük oluşturup, sürenin uzamasına neden olmasıdır. Bu tür durumlarda devingen piyasa koşulları da göz önünde bulundurulduğunda müteahhit firmaların zarar etme olasılığı artmaktadır. Bu riske karşılık farklı yasal düzenlemelerin kamu sektörü ile daha bütünleşmiş bir sisteme sahip olması özel sektör-özel sektör dönüşüm ortaklıklarına süreç içerisinde yardımcı olabilir.

Kentsel dönüşüm alanında akademik yazında ortaklıkların sınıflandırılmasında yer alan bir başka sınıflandırma sisteminde ise yukarıda yer alan üç ortaklık modeline dördüncü bir model olarak “Kamu Sektörü-Özel Sektör-Yerel Halk Ortaklıkları” eklendiği de görülebilmektedir. Bu sınıflandırma sisteminde özellikle İngiltere’de konut alanlarındaki çoğu dönüşüm deneyiminden yola çıkarak dördüncü modelin eklendiği görülmektedir (Hague, 2004). Dördüncü modele atfedilen önem dönüşümde itici gücün yerel halk olduğu durumlarda ortaya çıkmaktadır. Üçlü model sınıflamasında yerel halk ve toplumun dönüşümden etkilenebilecek diğer paydaşları

her modelde bir aktör olarak yer alabilirken dörtlü model sınıflamasında “Kamu sektörü-Özel Sektör-Yerel Halk Ortaklıkları” modeli ile yerel halka ve toplumdaki paydaşlara daha belirleyici bir rol verilmektedir. İngiltere’de böyle bir ortaklık tipinin gelişmesinde yerel halkın sürece aktif olarak katılması ve özellikle mahalle yenileme programlarında mahallenin geleceğine ilişkin müzakerelerde karar verici taraf olması ve uygulamalara katılması büyük rol oynamaktadır. Söz konusu ortaklık tipindeki risklerden ilki ortaklığın başarısının karşılıklı güvene ve yazılı olmayan bilgi ve birikimin paylaşılmasına olanak veren ağların iyi kurulmasına bağlı olduğu olgusudur. Diğer bir risk ortaklığın pek fazla bir şeyin yapılamadığı ve fonların yetersiz kaldığı bir konuşma yığını bütününe indirgenme olasılığıdır. Özel sektör bu ortaklıklarda genel olarak dönüşümün piyasadan bağımsız olan yönleri ile fazla ilgilenmemektedir. Ortaklıklarda da yerel halk bağlamında kimin temsil edilip kimin edilemediği bir başka risktir. Kamu sektörü bu ortaklık modelinde de asal konumdaki planlayıcı, düzenleyici ve arabulucu olarak yukarıda sıralanan riskleri minimize etmede başat aktördür.

2.5.2. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklarda Kullanılan Araçlar

Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi, özellikle İngiltere, Fransa, Hollanda, İzlanda ve İspanya’da yapılan uygulamalar ortaklık süreci açısından farklı gelişim aşamalarının yaşandığını göstermektedir. 1980’lere kadar kentsel dönüşüm alanlarına kamu merkezli müdahaleler söz konusu iken 1980’lerden itibaren farklı araçların geliştirildiği görülmektedir. 1980’lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu-özel sektör işbirlikleriyle gerçekleştirilmiştir (Padisson, 1993). Bu dönemdeki kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu sektörü temel altyapı sunumu ve arazi ıslahı gibi hizmetleri sağlayarak özel sektörü cezp edecek rolleri üstlenmiştir. Kamu sektörü aynı zamanda dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlamak amacı ile gerekli kurumsal örgütlemeleri sağlayıcı rolü de üstlenmiştir. Merkezi yönetimin öncülüğünde kurulan, özel ve kamu sektöründen birçok aktörün yer aldığı “kentsel gelişim birlikleri” (urban development corporations) bu dönemde öne çıkan araçlardandır. 1990’lar ile birlikte ise kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımını sağlamak, yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları oluşturmak, rekabetçi, girişimci bir rolle yerel yönetimleri sürece aktif olarak katmak gibi amaçlar ile yeni kurumsallaşmalara gidilmiştir.

İngiltere’de kentsel çöküntü alanlarının dönüşümünde özel sektör, yerel yönetim, sivil toplum örgütleri ve toplumsal diğer paydaşlar ile ortaklıklar kurulmasını sağlayan ve bölgesel ölçekli olan “kentsel dönüşüm ajansları” (urban regeneration agencies) bu dönemdeki kurumsal araçlara örnektir. 1990’ların sonlarından başlayarak günümüzde ise “kentsel dönüşüm şirketleri” (urban regeneration companies), kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanmasında, çok paydaşlı ortaklıkların kurulmasında, finansal kaynak bulunmasında ve dönüşümün gerçekleştirilmesinde öncü rolü üstlenmektedir.

Bu gün gelinen noktada ideal bir biçim söz konusu olamamakla birlikte tüm ortakların bir araya geldiği, diyalog ve tartışma ortamının oluşturulduğu, resmi bir çerçeve ve yapının kurulduğu, bir eylem planının oluşturulduğu, resmi süreçlerin ardından ortaklığa ilişkin çalışmaların devam ettiği, ortaklık çalışmalarının gelecek ve bitiş stratejilerinin hazırlandığı bir ortaklık gelişimi söz konusudur (Carter, 2000). Bu bağlamda, kamu-özel sektör ortaklıkları, çoğunlukla dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için özel sektörün kaynak ve uzmanlığından, kamunun ise arazi düzenleme, planlama, riski paylaşma rollerinden yararlanmak amacı ile kamu kuruluşları ile özel sektör arasında kurulmuş ilişkilere karşılık gelen en gelişkin ve yaygın araç olarak günümüzde karşımıza çıkmaktadır. Örgütsel yapı anlamında birçok farklı kamu-özel sektör ortaklık tipi ve bu ortaklıkların işlemlerini sağlayan mekanizma ile uygulamalarda karşılaşmak mümkündür. Arsa Geliştirme Sözleşmeleri (Development Agreements), Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (Design-Build-Finance-Operate) Hizmet Sözleşmeleri, Kentsel Gelişim Şirketleri (Urban Development Companies) ve Sınırlı Sorumlu Ortaklıklar günümüzde kullanılan kentsel dönüşüm araçlarına örnektir.

Arsa geliştirme sözleşmeleri; kentsel dönüşüm alanı ile ilgili kapsamlı hedeflerin tanımlandığı, maddi kazanç elde edecek aktörlerin hak ve sorumluluklarının belirlendiği tüm tarafların katılımını içerir. Bu sözleşmeler genellikle arsa sahipleri, müteahhit firmalar, finansörler ve kamu adına yerel yönetimler arasında düzenlenir. Bu tür sözleşmelerde temel ayırt edici unsurlar; sözleşmenin plan iznine ya da arazinin hazır hale getirilmesi koşuluna bağlanması, sözleşmede tarafların ayrıntılı rollerinin, planlama uygulamalarının, imar ve proje yönetim sorumluluklarının, alt yapının oluşturulmasının, yerel kullanıcılar için sosyal konut sağlanması gibi sosyal hizmetlerin, finansal kararların, çıkabilecek anlaşmazlıklara karşı tedbirlerin,

işletmenin, fon akışlarının, zorunlu arsa satışı ve arsa transferi gibi uygulamaların, süreçteki değişimlere karşı esnekliğin, sürecin bitiş tarihinin tanımlanmasıdır (BBP Regeneration, 2004).

Kentsel gelişim şirketleri; özel öneme sahip alanlarda özellikli bir dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi için kurulurlar. Taraflar şirketin üyelerini oluştururlar. Şirketin Kuruluş Sözleşmesi ve Bildirimi, Hissedarlık Sözleşmesi gibi yasal anlaşmaları vardır. Ayrıca kamu ve özel sektör ortaklarını kapsayacak şekilde aktörlerin üzerinde uzlaşması gereken ve düzenli olarak güncellenen bir iş planı bulunur. Şirkette hissedarların hisseleri büyüklüğü ile orantılı olan, hissedarların temsilcilerinden oluşan yönetimden sorumlu olan bir yönetim kurulu bulunur. Paydaşlar Sözleşmesi de şirkette planlama, proje yönetimi, altyapı, finans, fon akışı, artı değer dağılımı vb. Arsa Geliştirme Sözleşmelerinde de yer alan rolleri ve sorumlulukları tanımlar (BBP Regeneration, 2004).

Sınırlı sorumlu ortaklıklar; İngiltere’de ‘Sınırlı Sorumlu Ortaklıklar Yasası 2000’ ile gündeme gelmiş normal ortaklık anlaşmalarının esnekliği ile sınırlı sorumluluğun korunma koşullarını bir araya getiren ‘melez’ özel anlaşmalardır. Bu tür anlaşmalarda kamu ve özel sektör arasında yasal formaliteler, maliyetler ve çıkar çatışmaları nedeni ile anlaşmazlıklar yaşandığı gözlemlenmiştir.

2.5.3. Kentsel Dönüşümde Ortaklık İlkeleri

Kentsel dönüşüm alanında dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, konut, çevre, eğitim, istihdam, gelir vb. unsurları içerecek şekilde çok sektörlü olması, yerel grupların, özel sektörün ve ilgili tüm aktörlerin sürece katılması ile sağlanacağı görüşü yaygınlık kazanmış durumdadır. Bunun yanında dönüşüm girişimleri yönetiminin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından düzenlenmesi gerekliliği de ortak bir fikir konusudur (McGregor, ve diğ., 1996). Bu sayede kentsel dönüşüm “bütüncül” ve “sürdürülebilir” sonuçlar doğurabilmektedir. Kentsel dönüşüm literatüründe Avrupa deneyimlerinden yola çıkarak tanımlanan ilkeler aşağıdaki şekilde özetlenebilir (McCarthy, 2004):

1. Esneklik: Ortaklıklarda değişen koşullara tepki verme ve adapte olma kapasitesini ifade eden ilkedir. Dönüşüm gerçekleştirilecek alanda stratejik hedef ve planların belirlenmiş olması arzu edilen bir çalışma biçimi iken mekânsal planlama hedefleri ve gelişim kaynaklarına bağlı olarak değişen

koşullara ayak uydurabilmek ortaklıklarda istenen bir durumdur. Ortakların rolleri ve sorumluluklarının net olması esneklik yaklaşımını bozucu değil ilerletici bir durumdur.

2. Düşünümsellik (Reflectiveness): Ortaklığın gerekli gözlem ve değerlendirme mekanizmalarını oluşturarak deneyim yoluyla öğrenme kapasitesini ifade eden ilkedir.
3. Uzun vadeli yaklaşım: Ortaklıklarda kısa ve orta vadelerin sürdürülebilirlik açısından olumlu sonuçlar doğurmadığı ve kentsel dönüşümün çok evreli bir süreç olduğu göz önünde bulundurulduğunda uzun vadeli yaklaşımın bir ilke haline geldiği görülmektedir.
4. Kapsamlılık(Inclusion): Ortaklıklarda yer alan tüm üyelerin düşünce ve hedeflerini ortaya koyabilme kapasitesini ifade eden ilkedir.
5. Örgütsel bütünleşme (organizational integration): Ortaklıklarda dikeyde ve yatayda kurulan bağlar arasında bir bütünlük olması gerektiğini anlatan ilkedir.

Bunların yanında Thake (1995), ortaklıkların sürdürülebilir olması için; ortaklığın sürekliliği, mali bağımsızlığı, çok işlevli bakış açısı, toplumla birlikte çalışma yaklaşımı ve aktörleri (özellikle yerel halkı) yapabilir kılma hedefi ilkelerinin olması gerektiğini belirtmiştir.

2.5.4. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Kuralları

İngiltere’de mahalle ölçeğindeki kentsel dönüşüm projelerinden yola çıkarak etkin bir ortaklığın gerçekleştirilebilmesi için ortaya konmuş kurallar McCarthy (2004) tarafından aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

1. Ortak tanım, amaç ve hedeflerin benimsenmesi: Ortaklığı oluşturan tüm taraflar açısından dönüşümün tanım, amaç ve hedefleri üzerinde uzlaşmış olması ortaklığın temelini sağlam olması açısından önemli bir durumdur. Dönüşüm alanındaki ana problem dışında proje içerisindeki kullanım biçimleri, uygulama yöntemleri, istihdam vb. gibi hedefler açık olarak ortaya konmalıdır.

2. Amaçların gerçekçi olması: Ortaklıklarda oluşturulan programın ulaşabileceği net vizyonu olması ve maliyetlerin karşılanabilmesi için amaçların sınırları ve süresi açık bir şekilde tanımlanmalıdır.
3. Esnekliğin olması: Ortaklıklarda benimsenen amaç ve hedefler ortaklığın süresi boyunca ortaya çıkan yeni koşullar, olanaklar, kaynaklar veya sorunlar, kısıtlamalar sonucunda belli sürelerle gözden geçirilmelidir. Böyle bir yaklaşım yeni duruma adaptasyon için gerekli değişime olanak sağlar. “Ortaklık Eylem Planları” ya da bu planlara eşdeğer sayılabilecek başka araçlar yeni hedeflere ve amaçlara varılması için üzerinde uzlaşma sağlanmasına yardımcı olurlar.
4. Stratejinin belirlenmesi: Ortaklığın mümkün olan en erken aşamasında bir stratejinin belirlenmesi ve üzerinde uzlaşılması önemli bir adımdır. Bu strateji sayesinde planlama yapılabilir, tasarım kriterleri ve standartları belirlenebilir, danışmanlıklar seçilir ve teslim programları oluşturulur.
5. Tüm ortakların bağlılığının sağlanması: Ortaklık sözleşmesinden ayrı olarak bir resmi kontrat ile çalışmaların programlanması, planlama ve tasarım hususları, fonların kullanımı, maliyetlerin izlenmesi vb. gibi konularda katılım, denetleme ve gözlem koşullarını içerecek düzenlemeler getirilmesi tüm ortakların sürece bağlılığını sağlayacaktır.
6. Kaynakların belirlenmesi: Ortaklıklarda erken aşamada tüm aktörlerin yapabileceği katkılar ortaya konulmalı ve kaynaklar belirlenmelidir.
7. Tüm tarafların kazanmasının sağlanması: Ortaklıklarda her ortağın gücünün nereden geldiği belirlenmeli yine her ortağın fayda-maliyet analizleri yapılarak ortaklıktan neler kazanacağı ortaya konulmalıdır.
8. Etkin iletişimin sağlanması: Ortaklıklarda karşılıklı güvenin oluşması için açıklık önemli bir kural iken bunun sağlanması iletişim biçimlerinin baştan belirlenerek proje boyunca devam etmesi, gerekli belgelerin yapılması yolu ile gerçekleşir.
9. Eşitlikçi güç ilişkilerinin kurulması: Ortaklıklarda özellikle yerel halkın projeye bağlı kalmasını sağlamak amacı ile kapsayıcı ve onları ‘yapabilir kılma’ ölçüt ve tekniklerinin başlatılması önemli bir kuraldır.

10. Uygun arabuluculuk tekniklerinin kullanılması: Güvenilirlik ve açıklık hedeflerine bağlı olarak belirli görüşlerin anlatılması ve benimsetilmesi için kamu forumları vb. teknikler yerel halk için kullanılmalıdır.
11. Ortaklığın büyüklüğü: Kentsel dönüşüm projesinin büyüklüğüne bağlı olarak yönetilebilir bir ortaklık büyüklüğü oluşturmak gerekir. Büyük projelerde farklı aşamalara ve parça projelere göre farklı bir yönetim şeması oluşturulabilir.
12. Programın yerel bağlama uygunluğu: Her bir dönüşüm ortaklığı kendi alanına doğrudan bir model transfer etmek yerine kendi özgün coğrafi, sosyal, ekonomik vb. faktörleri içerecek şekilde yerel bağlamını kurması önemlidir
13. Uygun yönetim tekniklerinin seçilmesi: Özellikle büyük dönüşüm projelerinde modern proje yönetim tekniklerinin kullanılması ve bu konuda deneyimli uzmanlar ile çalışılması gereklidir. Yönetim performans süreci, önemli aşamaları, sonuçları, performans göstergelerini ve teslim tarihlerini içermelidir.
14. Gözlem, geri-besleme ve değerlendirme mekanizmaları: Performans göstergeleri, bench-marking gibi değerlendirme mekanizmaları kullanılması ortaklığın değişen koşullara ayak uydurması ve kendi deneyimlerinden dersler çıkarması için önemlidir.

Bu kuralların yanı sıra anlaşmazlıkların çözümü için ortakların hem fikir olduğu bir arabulucunun seçilmesi, her bir ortağın kendine uygun temsilcilerini seçmesi, programda ertelenmelerin önlenmesi, kentsel dönüşüm projesinin tanıtımının yapılması vb. konular da ortaklık kuralları arasında sayılabilir. Tüm bu kuralların genel-geçer özelliklerinin bulunmadığı her bir kuralın her bir projede kendi yerel bağlamında oluşturulması gerektiği unutulmamalıdır.

2.5.5. Kentsel Dönüşüm Ortaklıklarında Faydalar, Sorunlar ve Tavsiyeler

İngiltere deneyiminden yola çıkarak McCarthy (2004) kentsel dönüşüm ortaklıklarında kamu sektörü ve özel sektörün elde ettiği faydaları aşağıdaki şekilde özetlemiştir:

Özel sektörün ortaklıklardan elde ettiği faydaların en başında riski kamu sektörü ile paylaşması gelmektedir. Kamu sektörünün alanın planlanması, alandan bilgi

toplanması ve alana özgü politika üretilmesi konusundaki rolü alana özgü risk konusunda özel sektör açısından büyük avantaj sağlamaktadır. Bunun yanında merkezi yönetimden gelebilecek yardımlar ile ortaklıklardaki bütçe açıklarının finanse edilebilecek olması finansal risk paylaşımını da beraberinde getirmektedir. İkinci fayda olarak kentsel dönüşüm alanının uygulamaya hazır hale getirilmesinin (land assembly) bir kamu sektörü rolü olmasıdır. Dönüşüm alanı kamuya ait olabildiği gibi özel mülkiyete konu olduğunda ya da üzerinde işgalciler yer aldığında alan kullanıcıları ile uzlaşmak, kamulaştırma vb. araçları kullanmak kamu sektörünün başlıca katkılarındanıdır. Buna ek olarak uygulama sırasında kamuya ait olan arazinin uygulama sonrasında inşa edilen yapıların doğrudan alıcı/kullanıcılara transfer edilmesi de özel sektör üzerindeki arsa payı vb. ödeme yüklerini de yok etmektedir. Ayrıca özel sektör açısından yerel halk ile diyalog, ikna ve gelişim önerileri geliştirilmesi vb. konularda kamu öncülüğü ve desteği oldukça büyük bir yarar sağlamaktadır.

Kamu sektörünün ortaklıklardan elde ettiği faydalar arasında ise McCarthy en önemlisini kamu sektörünün ek fonlara, finans kaynaklarına kavuşması olarak belirtmektedir. Bir diğer fayda kamu sektörünün alan üzerindeki gelişimde sahip olduğu denetleyici roldür. Dönüşüm alanının kamuda kalarak dönüşümün başarısız olduğu durumlarda da kontrol ve denetimin kamu sektörü elinde kalması da önemli bir noktadır. Sözleşme kapsamında projenin gerçekleştirilmesinde yerel halkın istihdam edilmesinin koşula bağlanabilecek olması işsizlik vb. sosyal sorunlara kamunun müdahale edebilmesi büyük bir faydadır. Bunların dışında kamu sektörü kendi bünyesinde bulunduramadığı koordinasyon, tasarım, yönetim, finans ve ticari gelişim gibi uzmanlık konularını özel sektöre bırakarak fayda elde edebilmektedir.

Kentsel dönüşüm alanındaki ortaklıklarda bugüne dek yaşanan deneyimlerden yola çıkarak tespit edilen sorunlar da geleceğe dönük daha işlevli ortaklıkların kurulması açısından önemlidir. Taraflar arasındaki sorunlar ortaklık yapısından kaynaklanabildiği gibi ortaklık sürecinde yaşanan olaylardan da kaynaklanabilmektedir. Kıta Avrupa'sında yaşanan sorunlar arasında Ball (2004) ortaklıklardaki araştırma sonuçlarına dayanarak aşırı bürokrasi ile taraflar arası güven ve bağlılık eksikliğini tespit etmiştir. Örneğin kamu liderliğinde kurulan bir ortaklık yapısında aşırı bürokratik bir model ortaya çıkabilmektedir. Bu sorun ortaklık yapısına dairdir. Ortaklıklarda tespit edilen sorunlar arasında yerel halkı

sürece dâhil etme sıkıntısı önemli bir yer tutmaktadır. Yerel halkın dönüşüm sürecine katılabilmesi için yapabilir-kılma ölçütlerinin oluşturulması oldukça işlevlidir. Özellikle büyük ve kapsamlı dönüşüm projelerinde yapabilir-kılma ile ilgili geliştirilen eğitim vb. gibi araçlar yerel halkın katılımında etkili olmaktadır (McCarthy, 2003). Yerel halkın kentsel dönüşüme aktif katılımı, alanda aidiyet yaratabilme ve alanın algılanma biçimini değiştirme gibi dönüşümü sosyal anlamda etkili kılıcı ek faydalar sağlar. Ortaklıklarda yaşanan bir diğer önemli sorun da ortaklıkların sürdürülebilir olamamasıdır. Özel sektörün kısa vadede kazanç elde etmek istemesi ve aynı zamanda kamu sektörünün de siyasal başarı açısından dönüşümde kısa vadeli başarılarla odaklanması ortaklıkların sürdürülebilirliğini zedelemektedir. Etkili bir dönüşüm ise uzun vadeli yaklaşımlar ile ortaya çıkabilmektedir. Ortaklıkların proje bazında kurulmasından da kaynaklı bu sorunun çözümünde, süreç odaklı ve sürdürülebilirlik ilkeli yaklaşımların ortaya konulması etkili olabilecektir.

Kentsel dönüşüm alanındaki ortaklıklarda bugüne dek tespit edilmiş sorunlar ve faydaların yanı sıra geleceğe dönük tavsiyeler de Türkiye ve İstanbul özelinde önem kazanmaktadır. Kentsel dönüşümde kamu-özel sektör ortaklıklarında Hollanda deneyimlerinden yola çıkarak iki farklı araştırma bürosu olan Ernst&Young ve Merkezi Planlama Bürosu raporlarına çalışmasında değinen Spit (2004) kentsel dönüşüme yönelik tavsiyeleri aşağıdaki gibi özetlemiştir:

İlk olarak yerel yönetimler olası ortaklıklar için hedeflerini net bir şekilde ortaya koymalıdır. Bu hedeflerin ölçülebilir olması önemli bir husustur. Alana yönelik vizyon çalışmalarının ötesinde ölçülebilir hedefler, uygulama ile beraber ortaya çıkabilecek sorunları çözmede önemli bir araç olmaktadır. İkinci olarak; ortaklıklardaki taraflar elde edecekleri faydalar, katma değerler belirgin ise ortaklığa girmelidir. Ortaklık öncesi taraflar arası gayri resmi görüşmeler bu anlamda çok önemlidir. Üçüncü olarak; ortaklıklarda tarafların seçimi oldukça önemlidir. Kamu açısından ortaklığa katılacak özel sektörün bilgi düzeyi, yeterlilik seviyesi, fiyat ve kalite gibi konular önem göstermektedir. Bu nedenle ihale usulüne karar verilmesi oldukça önemli bir konudur. Dördüncü olarak; kentsel dönüşüm alanındaki projenin fizibilitesinin doğru yapılması ve ardından projenin yönetilebilir parçalara ayrılmasına özen gösterilmelidir. Beşinci olarak; ortaklığın şekli, taraflar arasındaki sözleşme biçimleri alana özgü oluşturulması gereken araçlardır. Diğer iki önemli

husus ise güven ve destektir. Ortaklıklarda taraflar arası karşılıklı güven ve şeffaflık ortamı vazgeçilmez hususlardandır. Yerel halk bağlamındaki destek unsuru da projenin hedeflerine ulaşabilmesi açısından önem arz etmektedir.

2.6. Bölüm Sonucu

Kentsel dönüşüm kavramı kentlerdeki fiziksel, sosyal ve ekonomik bozulmalarda farklı sorunlar yaşanmasından ve bu kentlere uygulanan farklı müdahale biçimlerinden dolayı yere, zamana ve sürece katılan aktörlere bağlı olarak farklı biçimlerde tanımlanmıştır. Bu kavram ile bağlantılı birçok yeni kavram da kentsel dönüşüm ile birlikte kullanılmaktadır. Bölümde bu konunun altı çizilirken dönüşümün planlı bir süreç olarak alt evrelerden oluştuğu örnek iki modelle birlikte belirtilmiştir. Kapsamlı bir müdahale biçimi olarak kentsel dönüşüm süreci çeşitli aktörleri içinde barındırır ve kentsel dönüşümün ardındaki başarı aslında aktörler arasındaki karşılıklı ilişkiye bağlıdır. Aktörlerin bir araya geldiği ortaklıklar bu bağlamda kentsel dönüşümün ilerletici gücü haline gelmiştir. Farklı ortaklık tipleri de dönüşüm alanının özgün koşullarına adaptasyonu kolaylaştırmaktadır. Ortaklıklarda kullanılan farklı araçlar her ülkenin kendi yasal, ekonomik ve politik yapısı ile şekillenebilmiştir. Ancak ortaklıklarda ilkeler ve kurallar her ülkenin dikkate alması gereken etmenlere işaret etmektedir. Bu bağlamda, ülke deneyimlerini ortaklıklardan elde edilen faydalar ve ortaya çıkan sorunlar ile birlikte okumak ve Türkiye için tavsiyeler oluşturmak mümkün olabilmektedir.

3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ

3.1. Dünyada Kentsel Dönüşümde Üç Ana Evre

Dünyadaki toplumsal ve ekonomik dönüşüm süreçleri ile kentlerdeki dönüşüm süreçleri karşılaştırıldığında çok sıkı bağlar bulunduğunu görmek mümkündür. Kentlerdeki dönüşüm süreçleri üç ana evrede özetlendiğinde;

Birinci önemli dönüşümün 19.yüzyılda yaşanmaya başlandığı görülmektedir. 19.yüzyılda sanayi kapitalizmi, toplumsal, siyasal, ekonomik ve mekânsal değişimi tetikleyen moderniteyi beraberinde getirmiş ve bu iki yeni durum ulus devletlerin oluşumu ile yeni kentleşme süreçlerini ortaya çıkarmıştır. Sanayileşme ve göç kentsel alanlarda hızlı dönüşümü beraberinde getirmiştir. Kent mekânı, sanayi üretiminin yarattığı yeni toplumun ihtiyaçları ile üretim ve dağıtım süreçlerinin belirleyiciliğinde yeniden şekillenmiştir. Modern kentler sadece işyeri ve konutun birbirinden ayrıştığı yerler olarak değil, kentsel işlevler ve toplumsal sınıfların da mekânda ayrışarak yerleşimine olanak verecek şekilde planlanmıştır. Yeni kentsel işlevler, büyüyen sanayi ve artan kent nüfusu ile birlikte kentlerin zonlara ayrılarak düzenlenmesi ve modern mimari stiller dünyanın pek çok yerinde kendini göstermiştir. Bu dönemi dünyada sanayileşme, kentleşme ve modernleşme süreci olarak özetlemek mümkündür.

İkinci önemli kentsel dönüşüm evresi, 2.Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'nın yeniden inşası sürecinde ve Amerika'da, fordist üretimin ortaya çıkması sonucunda yaşanmıştır. Fordist üretim şekli, yaygın ve kitlesel üretimi sağlarken bu üretim biçimi ile birlikte ortaya çıkan refah politikaları orta sınıflara yeni bir yaşam şekli sunan, alt kentleşme dönemini başlatmıştır. Erken sanayileşmiş ülkelerde, bu evrede sanayiler kent dışına atılırken geniş metropoliten alanlar oluşmuştur. Sosyal refah devleti politikaları ile giderek genişleyen ücretli kesimler de kent merkezinden belirli bir uzaklıkta yer alan, kendilerine yeni bir yaşam tarzı sunan alt kentlere yerleşmişlerdir. Boşalan eski kent merkezleri ise daha düşük gelir gruplarının, etnik azınlıkların, siyahların ve yeni göçmenlerin yaşam mekânlarına dönüşmüştür. Bu dönemde batı kentlerinde gözlemlenen kentsel dönüşüm uygulamalarının ortak

noktası bütünsel fiziki değişimleri içermeleridir. Devlet eli ile yapılan kent planları yine kamu kaynakları kullanılarak uygulanmaktadır. Kentsel dönüşümün bu evresinde, geç sanayileşen ülkelerde de radikal mekânsal dönüşümler gerçekleşmektedir. 2.Dünya Savaşından sonra ithal ikameci kalkınma stratejileri ile sanayileşme hızları göreceli olarak artan Türkiye gibi eski tarım toplumlarında tarımsal yapılar çözülmeye başlamıştır. Bu değişim kentlere büyük çaplı göçleri ve sermaye birikimini getirmiştir. Bu evrede, sanayi ülkelerinin kent merkezleri fordist sanayiler ve merkezi iş alanları ile şekillenirken, geç sanayileşen ülkelerin kent merkezleri aşırı nüfus baskısı ile şekillenmiştir. Göçmenlerin barınma maliyetlerini kendilerine yükleyen gecekondular, bu dönemdeki mekânsal dönüşümde başrolü oynamaktadır.

Kentsel dönüşümün üçüncü evresi ise, kapitalizmin 1970'lerden itibaren içine girdiği krize bağlı olarak bütün dünyada üretimin ve mekânsal yapıların radikal olarak değiştiği küreselleşme dönemidir (Kalkan ve diğ., 2004). Yoğunlaşan küreselleşme sürecinde neoliberal ekonomi politikalarının dünyada yaygınlık kazanması, kent mekânda da birçok değişime neden olmuştur. 2. Dünya Savaşı sonrasında alt kentleşme nedeni ile cazibesini kaybederek çöküntü alanlarına dönüşen kentin merkezleri yeniden yapılandırılmaya başlanmış ve yeni kentsel dönüşüm evresi bu şekilde başlamıştır. Batıdaki sanayi kentlerinin birçoğu “sanayisizleşme” olarak adlandırılan sürecin sonunda “üretim mekânları” olmaktan “tüketim mekânları” olmaya doğru evrilmiştir (Urry, 1995). Batı kentlerinde sunulan hizmetlerin sermaye ve insan çekmede kullandığı en önemli araç da kentlerin bütün olanaklarının, tarihsel geçmişinin farklı biçimlerde pazarlanır ve diğer kentler ile yarışır hale getirilmesidir (Fainstein ve Judd, 1999). Bu süreçte, ileri teknoloji ile çalışan hizmet, yönetim, medya ve diğer yönetsel aktiviteler, çalıştırdıkları yüksek ücretli işgücü ile eski metropoliten merkezlere yönelmektedir. Bu durum, kentin merkezi alanlarında büyük kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesini de beraberinde getirmiştir. Devletin kamusal alandan elini çekmesi ile yerel yönetimler artık projeler yolu ile kentsel dönüşümü asıl gerçekleştirecek olan piyasaya ön ayak olmakla yükümlüdür (Mayer, 1994). Diğer yandan, özellikle ucuz emek maliyetleri nedeniyle emek-yoğun sektörlerin yer aldığı üçüncü dünya kentlerinden bazıları, bu dönüşüme uyum sağlamaya elverişli koşullara sahip olmaları nedeni ile çok hızlı bir büyüme ile karşılaşmaktadırlar.

Bugün gelinen noktada, kentsel dönüşüm projelerinin hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde kentsel değişimin ana itici gücü olduğunu söylemek mümkündür.

3.2. İngiltere Örneği

İngiltere’de 19.yüzyıl sonlarında hızlı sanayileşme ile birlikte kırsal kesimden kentlere hızlı bir göç başlamış ve kente gelen yeni göçmenlerin barınma sorunu sağlıklı ve düşük standartlı konutlar aracılığı ile özel sektör tarafından çözülmeye çalışılmıştır. Sonuçta ise yüksek yoğunluklu ve ilkel sağlık koşullarına sahip kiralanmak üzere üretilmiş kitlesel konutlar ortaya çıkmıştır. “Slum” laşan bu konut bölgelerine karşılık devlet İngiltere’de ilk “slum clearance” çalışmalarını başlatmıştır. Bu yaklaşım “yıkıp-dışarı atmak” üzerine odaklanmış, fakir insanların barındıkları konutlardan çıkartılıp bu tarz başka alanlara yönltilmesi ve asıl sorunlara hiçbir çözüm getirememesi ile sonuçlanmıştır. “Slum clearance” yaklaşımı, kentleşmenin hızla devam ederek kent dışına doğru yayıldığı 1919–1939 dönemi içerisinde maruz kaldığı eleştiriler ile birlikte geliştirilerek devam etmiştir. Bu dönemde konut üretiminde özel sektörün yanı sıra kamu sektörü de devreye girmiş ve düşük gelirliye yönelik kiralık konut üretimine başlamıştır (Gibson ve Kocabaş, 2001).

2. Dünya Savaşı sonrasında İngiltere’deki bu uygulamalar yerini köhneleşmiş mahallelerin yeniden geliştirilmesine bırakmıştır. Bu dönemde hükümet, kentsel gelişmeyi kontrol altına almak, endüstrinin ve nüfusun yeşil kuşaklar arkasındaki yeni kentlere dağılımını ve kent içindeki alanların yeniden geliştirilmesini sağlamak için kapsamlı planlama anlayışını uygulamaya başlamıştır. Aynı zamanda 1940’ların sonunda refah devletinin kurulması ve kamu sektörünün sağlık, eğitim ve sosyal hizmetler gibi koşulları yerine getirmesi gerektiğinin kabul edilmesiyle birlikte, kapsamlı planlama refah devleti oluşturulmasında en önemli öge olarak görülmeye başlanmıştır. Bu bağlamda İngiliz Hükümeti, düşük standartlı konutları içeren kent içi mahallelerin okul, açık alan, ticaret ve sosyal donatıları barındıran mahallelere dönüştürülmesi amacı ile yıkıp yeniden yapmaya dayalı ilk mahalle yenileme modelini geliştirmiştir. Yap-yık modeline dayalı bu yaklaşım eski konutların mülkiyetinin el değiştirmesi, süreçte mahalle sakinlerinin yer almaması ve büyük konut bloklarının benimsenmemesi gibi sonuçlar doğurmuştur.

1970'lere gelindiğinde sanayisizleşme politikaları ile birleşen ekonomik durgunluk, kentsel dönüşüm uygulamalarının yönünü değiştirmiştir. Ekonomik yapılanmadaki değişimin yanı sıra kentleşme hızındaki yavaşlama ile birlikte İngiltere'nin kentleşme politikaları kentsel gerilemeyi kontrol altına almakla uğraşmaya başlamıştır. Bu doğrultuda rehabilitasyon çalışmalarındaki vurgu yıkıp yeniden yapmadan konutların şartlarının ve çevre koşullarının iyileştirilmesine kaymıştır. Bu dönemde mülk sahiplerinin evlerine yeniden yatırım yapmalarını sağlayacak maddi özendiriciler devreye sokulmuştur. Söz konusu dönüşümle birlikte konut sahipleri yerel yönetimle ortaklık oluşturarak uygulamalarda taraf olmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra çevresel iyileştirme sürecinde, kullanıcılar mahalle gruplarına katılarak kendi mahallelerinde söz sahibi olmaya başlamışlardır. 1977 yılında bu tarz deneysel bir dizi projenin ardından mahalle yenileşmesi için ilk ulusal politika olan "Kent içi alanlar için politika" yayınlanmıştır.

1980'lere gelindiğinde İngiltere'deki dönüşüm uygulamaları değişen politik ve ekonomik çerçeveye bağlı olarak oldukça farklı bir yapılanma içerisine girmiştir. Neo-liberal politikaların devreye girmesi ile kamu harcamaları kısılmış, özelleştirme süreci hızlanırken piyasa mekanizmaların güçlendirilmesi yolu ile ekonomik verimlilik ön plana çıkartılmıştır. 1970'lere hâkim yenileşme çabalarının da sürdürülmesi imkânsızlaşırken, Belediye evleri satışa çıkartılmış, uzun dönemli planlamanın yerine piyasaya duyarlı esnek planlama yaklaşımı gelmiştir. Yeni yaklaşım kentlerin küresel talepleri karşılayacak şekilde yeniden yapılandırılması doğrultusunda kentlerin yarışabilirliğini arttıracak projelere doğru kaymıştır. 1980'lerin uygulamalarında yeni olan bir diğer nokta dönüşüm projelerinde uygulama görevinin yerel yönetimlerden alınarak kamu-özel sektör ortaklığına dayanan "Kentsel Gelişme Şirketleri"ne verilmiş olmasıdır. Özel sektörün bu ortaklıkta daha önemli görevler üstlenmesi için özendirici mekanizmalar tanımlanmıştır. Dönüşüm için belirlenmiş alanlarda tüm planlama süreci ve kamu fonlarının idaresi kentsel gelişme şirketlerine verilmiştir. Aynı zamanda şirketler doğrudan merkezi hükümete karşı sorumlu tutulmuştur. Şirketler belirlenen alanlarda küresel ekonomik talepler doğrultusunda genişleyen kent merkezlerinin gereksinim duyduğu ofis binaları ve bu sektörde çalışanların taleplerini karşılayacak konut alanları oluşturmaktadır. Bu nedenle bu bölgenin yerel halkına yönelik programların

oluşturulmamasından dolayı gelişmeler genellikle yerel halkın aleyhine sonuçlar doğurmuştur (Gibson ve Kocabaş, 2002).

3.3. Japonya-Tokyo Örneği

Japonya kentleşmeyi 1945 sonrası, dünyanın gelişmiş diğer ülkelerinden yaklaşık bir yüzyıl sonra, çok kısa ve hızlı bir sürede yaşamıştır. 2. Dünya Savaşı ve depremlerin ardından kentlerin yeniden yapılanması Avrupa ve Amerika'dan çok daha yoğun bir süreçle tamamlanmıştır. 1945'lerden bugüne Japon kentlerinin dönüşüm sürecinde en belirleyici etmenler savaş ve deprem olmuştur (Kurokawa, 2001).

Avrupa 1945'lerde alt-kentleşmeye yönelmişken, Japonya bu politikayı 1960'larda uygulamaya başlamış, Tokyo'nun çeperlerinde yeni kentler kurmuştur. Japonya 1963'te "Yeni Kentsel Konut Gelişme Alanı Yasası" nı çıkarmış ve bu yasa ile büyük kentlerdeki aşırı nüfus baskısının önüne geçmeyi ve nüfusun kentsel işlevlerle birlikte daha dengeli dağılımını sağlamaya çalışmıştır. Yasanın ardından kamu eli ile Tokyo'nun kuzey, güney, doğu ve batı ucunda nüfus kapasitesi 500 bine varan dört adet yeni kentin inşası gerçekleştirilmiştir. Tokyo'nun 30–50 km çeperinde yer alan bu kentler demiryolu ağları ile desteklenmiş, Japon ekonomisinin 60'larda zirvede olmasından kaynaklı da orta gelir grubu için arsa ve konut fiyatları uygun hale gelmiştir. Böylece alt-kentleşme bilinçli bir eylem olarak koşulların da desteklemesi ile gerçekleşmiştir.

1960'larda "barınma-uyuma" gereksinimi esas alınarak yaratılan bu kentler 1980'lere gelindiğinde değişen sosyal gereksinimlere yanıt vermekte yetersiz kalmıştır. Bu nedenle yeni kentlerin merkezlerinde "yenileme" yapılmaya başlanmıştır. Çeper kentleri "yatakhane" olmaktan çıkarmak amacı ile kentin her bir merkezi sahip olduğu kimliği yeniden tanımlayacak, konut-konut dışı işlevleri kaynaştıracak yeni bir yaklaşımla projelendirilmeye başlanmıştır.

Japonya'da sanayinin yapısında yaşanan dönüşüm de kentleri şekillendirmiştir. 1960'ların başlarında hızlı ekonomik büyüme döneminde ağır sanayi yatırımları kentin çeperlerinde genişleme baskısı ve dolayısı ile arsa talebi yaratmış arazi fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. 1980 sonrasında ise ağır sanayi Asya ülkelerine gitmeye başlamış, diğer sanayiler de kent merkezlerini boşaltıp kent dışına çıkmaya başlamıştır. Yeni tip sanayiler konut-eğlence-kültür-rekreasyon-eğitim gibi

diğer kent işlevleri ile bir arada konumlandırılmaya başlanmış, eski ağır sanayi ve ulaşım tesislerinden boşalan büyük merkezi alanlar da kentsel dönüşüm projelerine konu olmaya başlamıştır.

1980'lerle birlikte Tokyo'nun merkezinde işyeri alanına hızla artan talep arazi fiyatlarını yükseltmiştir. Bu dönemde özelleştirme politikaları ve “Kentsel Yenileme (Urban Renaissance)” kentlerin değişiminde iki ana etmen olmuştur. Uygulamalar Tokyo metropoliten alanında arsa spekülasyonunu teşvik etmiştir.

1987'de Japonya “Tatil Beldesi Geliştirme Yasası” ile “Banliyo Alanları İyileştirme Yasası”nı çıkartmıştır. İlk yasa yatırımcılara altyapısı gelişmiş, donanımlı tatil beldesi alanları sunmayı amaçlarken, arazi spekülasyonunu uzak ve az nüfuslu alanlara da sıçratmıştır. Bu gelişmeler; orman alanlarının golf sahalarına, kayak merkezlerine, otel alanlarına ve diğer tatil beldesi tesislerine dönüşmesini kapsarken 2. yasa tarım alanlarının dönüşümünü hedeflemiş ve işçilere banliyölerde konut alanı açmak amacı ile uygulanmıştır.

Japonya'da 1945'lerden bugüne gelen süreçte uygulanan kentsel dönüşümlerde kullanılan proje tiplerine bakıldığında; Arazi Yeniden Düzenleme projeleri öncelikle savaşla tahrip olmuş kentlerin yeniden inşasında kullanılan büyük çaplı kamu projeleri olarak başarı ile uygulanmıştır. Bu projeler kentsel dönüşümün savaş sonrasında en etkin araçlarından biri olmuştur. 1980'lerle birlikte ise Avrupa ve Amerika'da olduğu gibi kamu-özel sektör ortaklıklı, verimliliği gözetten projeler uygulanmaya başlanmıştır. Küresel gereksinimlere yönelik “kent turizmi” ağırlıklı ve çeşitli işlevleri konut ile birlikte konumlandıran bu projeler kent merkezlerinde köhneleşmiş, sanayi vb. işlevlerden boşalmış bölgelerde, felaket riski yüksek konut alanlarında “yenileme-rehabilitasyon-canlandırma” amaçlı olarak uygulanmaya başlanmıştır (Kalkan ve diğ., 2004).

3.4. Almanya-Berlin Örneği

1989 yılında gerçekleşen birleşme sonrası Berlin'de yaşanan kentsel dönüşüm örneği, 20. yüzyıl sonu ve 21. yüzyıl başında tüm dünyada şahit olunan büyük ölçekli kentsel gelişim ve dönüşüm örnekleri arasında önemli bir yere sahiptir. Berlin'de yaşanan kentsel dönüşümün önemli bir örnek olarak irdelenmesinin nedeni, kentin 20.

yüzyılın sonlarında küresel ekonomik değişimlerin ve politikaların etkisi altında, kent içi gelişim projeleri ve mimari gelişim açısından önemli bir örnek olmasıdır.

1989 yılında Doğu ve Batı'nın birleşmesiyle birlikte yeni bir kentsel kimliğin yaratılması gündeme geldiğinde, Berlin kentinin yeniden başkent olması düşünceleriyle birlikte, tüm ulusal ve uluslararası ilgi Berlin'e yönelmiş ve Berlin'in hem politik hem mimari anlamda yeniden yapılandırılması ülke politikaları arasında en önemli yerlerden birini almıştır. Böylece kentin yeniden gelişimi için büyük yatırımlar yapılması ve projeler üretilmesi gündeme gelmiş, mimarlık ve kentsel planlama, politikacılar için yeni bir dönemde ülkenin ulusal ve uluslar arası politikaların bir göstergesi olarak önemli bir araca dönüşmüştür. Bu nedenle ilk olarak, dünyadaki ünlü mimarlar Berlin için, özellikle de duvar yıkıldıktan sonra kentin ortasında dev bir boşluk olarak ortaya çıkan Postdamer-Liepziger Meydanları için Alman yönetimi tarafından projeler üretmeye davet edilmiştir.

Berlin için önerilen hemen hemen tüm projelerde; kentin politik ve fiziksel olarak 20.yy boyunca geçirdiği dönüşüm, “kent belleği” kavramının farklı metodlarla ortaya konmasına neden olmuştur. Ancak her ne kadar bu kavramın ele alınması Zaha Hadid, Bernard Tschumi, Norman Foster, Jacques Herzog gibi farklı mimarlar tarafından çok farklı yaklaşımlarla ortaya konulsa da; kentin geleceğini belirleyen politikacılar ve planlamacılar tarafından sanki duvar hiç kent belleğinde yer almamış gibi “19.yy kentini yeniden inşa etme” fikri benimsenmiştir. Böylece ülke yönetiminin beklentileri; duvarın izlerini silmek, savaş öncesi Berlin'i yeniden inşa etmek ve Avrupa Birliği'nin ve Almanya'nın politik-kültürel başkentini yeniden inşa etmek olmuştur.

Potsdamer Meydanı 20. yüzyılın başlarında kentin en canlı noktalarından biri iken; savaş sonrası harap olmuş; Batı ve Doğu Berlin arasında duvar inşa edildiğinde ise tamamen yok olmuştur. Duvar yıkıldıktan sonra da yeniden kentin merkezi haline gelmiştir. Bu nedenle Alman yöneticilerin yukarıda sözü geçen politikaları uygulayabilmeleri için önemli bir alan olmuştur. Aynı zamanda duvar yıkıldıktan sonra kentin ortasında ortaya çıkan çok büyük bir kentsel gelişim alanı olması bu meydanı çok ender rastlanan önemli bir odak noktası haline getirmiştir. 1990 yılında özel girişimcilerin yeniden yapılandırma çalışmalarını finanse etmesini sağlayabilmek için Potsdamer Meydanı arazisi özel yatırımcılara parsellenerek satılmıştır. Tüm parsellerin satılmasının ardından 1991 yılında Potsdamer ve hemen

yanındaki Liepziger Meydanları için bir kentsel planlama yarışması düzenlenmiştir. Alman yönetiminin beklentileriyle birebir örtüşen, savaş öncesi sokak izlerini takip eden ve bundan sonraki mimari üretim için kodları ve kuralları belirleyen Heinz Hilmer and Christoph Sattler'e ait proje birinci seçilmiştir. Bölgedeki arazi sahibi uluslararası özel girişimciler Hilmer ve Sattler'in master planının “canlı bir ticari yaşam” önermemesi iddiaları nedeniyle kendi master planlarını geliştirmek üzere Richard Rogers'a yeni bir master plan hazırlatmışlardır (Davey, 1998).

1992'de, bölgedeki en büyük özel yatırımcılardan Daimler Benz ve Sony, Hilmer ve Sattler'in çizdiği genel çerçeve içerisinde kendi alanları için geliştirilecek kentsel ve mimari kurguyu belirlemek için 2 ayrı özel yarışma düzenlemişlerdir. Daimler Benz yarışmasında Hilmer ve Sattler'in planının geliştirilmiş ve detaylandırılmış bir versiyonu olan Renzo Piano'nun projesi birinci seçilmiştir. Bununla birlikte her bir tekil parselin de Arata Isozaki, Rafael Moneo and Richard Rogers gibi yarışmada ödül almış başka ünlü mimarların projeleri doğrultusunda geliştirilmesi uygun görülmüştür. Sony Center yarışmasında ise Hilmer ve Sattler'in ilk önerisine doğrudan uymayan Helmut Jahn'ın önerisi birinci olmuştur. Böylece başta önerilen geleneksel dokunun birebir devam ettirilmesi ilkesi dünyanın benzer önemli merkezlerinde yer alan ticari merkezlerin mekânsal organizasyonlarını anımsatan bir öneri ile terkedilmiştir.

Berlin'de, özel olarak da Potsdamer ve Liepziger Meydanları'nda yaşanan kentsel dönüşümün en önemli sonuçlarının başında; şehrin bu bölgesinin hala kentin geri kalanıyla tam olarak bütünleşememesi gelmektedir. Kentin merkezindeki kamusal alanların özelleştirilmesi nedeniyle kent halkı kent içindeki alanları aktif olarak kullanamamaktadır. Bunun yanında, her ne kadar bu tip projelerde belli bir oranda yapı alanının konutlara ayrılması söz konusu olsa da (%20) kamusal alanın özelleştirilmesi nedeniyle kent içindeki arazi fiyatlarının çok artması ve kent içinde yaşayan nüfusun azalması ve kent merkezi yerine şehir dışında yaşamayı tercih etmelerine sebep olmaktadır.

Kısacası Berlin'in kentsel gelişimi için öngörülen kent kimliği ile izlenen politikalarının kaçınılmaz bir sonucu olarak oluşan şimdiki kent kimliği arasındaki uçurum, son 15 yılda Berlin'deki kentsel gelişim konusunda irdelenmesi gereken en önemli konulardan biridir.

3.5. İspanya-Barselona Örneği

İspanya, Franco Dönemi sonrasında ve Avrupa Birliği'ne katılım sürecinde, idari ve yönetsel yapısını dönüştürmüştür. Ülke, bir kısmı etnik kimliğe bağlı olarak, özerk bölgeler halinde yapılandırılmış bu bölgelerin kendi başkentleri alt idari ve yönetsel merkezler olarak kurgulanmıştır. Bölgesel başkentlerin yeniden yapılandırılması durumu, söz konusu kentlerin fiziksel olarak dönüşümü yönünde bir fırsat olarak değerlendirilmiş ve özerklik çerçevesinde farklı bölgeler kendi yapılanma kriterlerini belirleyebilmişlerdir. Avrupa Topluluğu'na entegrasyon, ekonomik kalkınmayı ve bireylerin yaşam standartlarında gelişimi sağlarken, kentlerin yeniden yapılanması sürecinin global hedeflerini de belirlemiş; bölgesel başkentler, ekonomik ve kültürel çekim noktası olma konusunda bir rekabete girmişlerdir. Bir başka deyişle, İspanya, Avrupa Topluluğu entegrasyon sürecini bir kentsel dönüşüm projesi olarak ele almış; kentliliği, kent ekonomisini, kent kültürünü ve kent politikalarını yeniden yorumlamaya girişmiştir.

İspanya kentlerinin, dönüşümünün yakın arka planında ise, Franco Döneminde, mimarlık ve kent tasarımının, bir politik direniş alanı olarak tanımlanması yer alır. 1950'lerden itibaren De la Sota, Coderch, Torres gibi ünlü mimarlar İspanya bağlamında modern mimarlığa özgün bir yorum getirebilmişlerdir. Bu süreçte, özellikle 1970'lerden itibaren, Barselona Okulu kent dokusunun dönüştürülmesine odaklanan bir platform olarak ortaya çıkmıştır. 1970'lerin son senelerinde hızlanan bu çalışmalar 1982 Barselona kent planının temelini oluşturmuştur.

Barselona kentsel dönüşüm projesinde iki özel durum ön plana çıkmaktadır. Birincisi, kent dönüşüm projesinin parçacı bir dolgu fikri üzerinden bütün kent alanını kapsamaması, ikincisi ise yerel idarenin planın gerçekleşmesi için kararlı tavır sergilemesidir. Eski gotik kent içinde 1980'lere kadar kısmi olarak çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlar, dolgu projeler ve restorasyon çalışmaları ile dönüştürülmüştür. Burada, mahallelilerin sürece katılımı ve soylulaştırmayı önlemek için birimler oluşturulmuş, projeler bu birimlerde tanıtılmış, tartışmaya açılmış, kentlilere yapılarını yenilemeleri konusunda maddi destek olanakları sunulmuştur. Eski kentin çok katmanlı yapısının korunması ve sergilenmesi konusunda projeler yapılmış; Roma ve Ortaçağ dönemleri karakterini içeren belli alanlar özellikle vurgulanmıştır. 1990'larda yapılan bir dizi kent tarihi sergisinde Barselona'nın bütün katmanları özgün kaynakları ile derlenmiş ve yeniden yorumlanmıştır (Marshall, 2004).

Barselona'nın 1992 olimpiyatlarının kenti olarak seçilmesi kentsel dönüşüm planının uygulanması ve genişletilmesi sürecini hızlandırmıştır. Olimpiyat projeleri kentin üç farklı alanında yoğunlaşmıştır: Kale bölgesi, vadiler ve kıyı bölgesi. Kıyı bölgesinde, on bin kişilik bir olimpiyat köyü daha sonra konut alanı olarak kullanılmak üzere projelendirilmiştir. Barselona kıyı dönüşüm projesi konusunda başlı başına önemli bir örnektir. Yüzyıl başından itibaren deniz ile gündelik ilişkisi neredeyse tamamen kopmuş olan kentin bütün kıyısı bu projelerle kamusal bir alan haline getirilmiştir. Tarihi kent önündeki eski dok adaları üzerinde çarşı, restoran, sergi ve gösteri işlevlerini barındıran yeni binalar yapılmış, iki ana noktadan yaya bağlantısı sağlanmıştır. Kentin kuzey doğusunda kıyı boyunca uzanan eski endüstri yapılarının yerinde beş kilometrelik bir plaj kordonu düzenlemesi yapılmıştır; yıllar içinde B-tipi plaj haline gelen Barselona'da artık kent içinden denize girilebilmektedir.

Özetle, Barselona dünyaya kısa vadede planlama hedeflerine nasıl ulaşılabileceğini gösteren iyi bir örnek olarak yorumlanmaktadır. Hedeflere ulaşmada devlet kurumlarının, yerel ve bölgesel tüm yönetimlerin kent için uğraş verdikleri ifade edilmektedir. Sonuçları her zaman kamu yararına olmamakla birlikte dönüşüm günümüzde Barselona'yı turizm açısından oldukça başarılı bir kent statüsüne yükseltmiştir.

3.6. Bölüm Sonucu

Dünya'da kentlerdeki dönüşümün üç ana evrede şekillendiği gözlenmektedir. Bu evreler dünya tarihinde yaşanan ekonomik, politik ve toplumsal değişimler ile birlikte tanımlanabilmektedir. Kentlerdeki dönüşümün ilk evresinde kapitalizmin tarih sahnesine çıkması ile birlikte ulus-devlet ve yeni modern kentin oluşumu gözlemlenirken, kent mekânını tanımlayan etmen sanayi ve üretim ile yeni sınıfsal yapı olmaktadır. İkinci evrede ise gelişmiş ülkelerde 2.Dünya Savaşı'nın ve sosyal devlet anlayışının kentlerde yeni zonlamaları getirdiği ve alt-kentleşme döneminin belirginlik kazandığı gözlenmektedir. Bu dönemde gelişmekte olan ülkeler, hızlı kentleşme ve göç ile birlikte gecekondu sorunu ile karşı karşıyadır. Üçüncü evre ise küreselleşme ve sanayinin desantralizasyon süreci ile birlikte tanımlanmaktadır. Bugün gelinen noktada, kent mekânını tanımlayan etmenler hizmet sektörü, gelişmiş teknolojiler, yeni bir yönetici sınıf ve bunların ihtiyaç duyduğu alanlar için kentsel dönüşüm projeleri olmaktadır. Bu bağlamda incelenen İngiltere, Tokyo, Berlin ve

Barselona rnekleri başarılı ve başarısız yanları ile kentsel dönüşüm olgusuna ışıık tutmaktadırlar.

4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Yasal Çerçeve

4.1.1. 05.05.2004 tarih ve 5162 Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Söz konusu kanunun 2.maddesinde 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4.maddesinde değişiklik yapıldığı belirtilmiştir.

Kanunun 4. maddesinde yapılan değişiklik şu şekildedir:

“Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar, Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili Belediye Meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re’sen yürürlüğe konur. Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.”denilmektedir.

Bu madde ile TOKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak planlarla, plan değişikliklerinin, üç ay içerisinde ilgili belediye veya valiliklerce, aynen veya değiştirilerek onaylanması zorunluluğu getirilmiştir. Bu hüküm çerçevesinde ilgili

idareler, önerilen plan veya plan değişikliğini reddedemeyeceklerdir ve TOKİ, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında değişiklikler önerebileceği gibi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ve 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında da değişiklikler önerebilecektir. Bu kapsamda, Koruma Amaçlı İmar Planlarında da, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planlarında da, Havza ve Bölge Bazındaki Çevre Düzeni Planlarında da değişiklikler önerilebilecektir. Hangi tür ve ölçekteki planda yapılırsa yapılsın, bu değişiklik önerisi yoğun konut alanları getirme ve söz konusu planın sistemini bozma riski taşımaktadır. Bu nedenle, plan hazırlama ve revize edilme aşamasında TOKİ görüşü ve önerileri de alınarak, gerekli toplu konut alanları ayrılmalıdır.

Kanunun 4.maddesinde kentsel dönüşüm ile ilgili Toplu Konut kanununda şu maddenin eklendiği görülmektedir:

“Ek Madde 6.- Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondü Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.”

Bu madde ile gecekondü alanlarındaki Dönüşüm Projeleri ve gecekondü hak sahipleri ile anlaşmalar bir tekel olarak TOKİ ‘ye bırakılmıştır. Aynı şekilde bu alanda yaşayan insanlar ile anlaşmaların tüm yetkisi yine söz konusu kuruma bırakılmıştır. Türkiye’de kaçak yapılaşma ve gecekonduların çok uzun yılların ürünü

olan sosyal, ekonomik ve mekânsal sorun oluşlarının göz ardı edilerek dönüşümlerinin bir madde ile tek bir kuruma bağlanması çözüm yollarını oldukça kısıtlamaktadır.

4.1.2. 10.07.2004 Tarih ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Madde 7’de “Doğal afetlerle ilgili planları ve diğer hazırlıkları yapmak, afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak yetkisine sahiptir. Büyükşehir Belediyesi yukarıdaki yetkilerini Meclis Kararı ile İlçe ve İlk Kademe Belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilir. İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri de, kültür ve tabiat varlıklarını ve tarihi dokuyu korumak ve geliştirmek görev ve yetkisine sahiptir.” denilmektedir. Bu kanun maddesi ile özellikle deprem kaynaklı kentsel dönüşümler için Büyükşehir Belediyesi’ne yetki verildiği görülmektedir. Belediye’nin bu yetkiyi nasıl kullanacağı ise yönetmeliklerde yer alabileceği gibi kanunda da belirli ilkelere bağlanmalıdır.

4.1.3. 03.07.2005 Tarih ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Söz konusu kanunun 73. Maddesinde “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.” denilmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm alanının belirlenmesinde yerel belediyelere önemli yetkiler verildiği gözlenmektedir. Kentsel dönüşümde çalışma ilke ve politikalarının merkezi birimlerce belirlenmeden tüm tespit, hazırlık ve uygulama aşamalarının yerel

belediyelere verilmesi, Türkiye’de denetimi ve sonuçları öngörülemeyen bir karmaşa yaratma riski ile karşı karşıya bulunmaktadır.

4.1.4. 16.06.2005 Tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Söz konusu kanunun ilk 4 maddesinde aşağıdaki hususlar yer almaktadır:

“Yenileme Alanı belirlenmesi için ilçe veya ilk kademe belediye meclislerinin salt çoğunluğuyla alınan kararlar Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanır ve yenileme alanına Bakanlar Kurulu karar verir. Yenileme alanlarındaki uygulama bir program dâhilinde etap etap projelendirilebilir. Etap proje ve programları Belediye Meclisinde salt çoğunlukla kabul edilir Başkan’ın onayı ile uygulamaya konur. Yenileme alanındaki tüm taşınmazlar yenileme projesi hükümlerine tabi olurlar. Büyükşehir Belediyesinin gerçekleştireceği Yenileme Projeleri Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ve Başkanın onayı ile İlçe ve İlk Kademe Belediyelerince gerçekleştirilecek yenileme projeleri ise Meclislerince kabul edildikten sonra Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Kamulaştırmalar ve uygulamalar buna göre yapılır. Yenileme projeleri ve uygulamaları belediye eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. TOKİ ile ortak uygulama yapılabileceği gibi TOKİ’ye de uygulama yaptırılabilir. Büyükşehir’ce başlatılmayan uygulamalar İlçe ve İlk Kademe Belediyelerince yapılır. Yenileme alanlarında kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecekler; projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece belirlenen amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması gerekir. Yenileme alanlarında yenileme proje uygulaması sırasında Tabi Afet Riski Taşıdığı Bayındırlık Ve İskân Bakanlığınca belirlenen bölgelerde belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dâhil gerekli düzenlemeler yapabilir, yasaklar koyabilirler.

Yenileme projelerini onaylamak üzere gerektiği kadar Bölge Kurulu oluşturulur. Yenileme projeleri; rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında ön görülen projelerinden oluşur.

Yenileme alanlarındaki yapıların boşaltılması, yıkım ve kamulaştırmalarında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamazsa kamulaştırılır. Bu, iskân amaçlı

kamulaştırma sayılır. Belediyeler kamulaştırma yerine, satın alma, kat karşılığı intifa hakkı veya üst hakkı kurabilirler.

Hazine taşınmazları belediyeye bedelsiz devredilir. Yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki hazine taşınmazları satılamaz kiraya verilemez ve tahsis edilemez.

Yenileme alanlarında uygulanacak projeler kapsamındaki kamulaştırmalarda, plan proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere; Taşınmaz Kültür Varlıkları'nın Korunması'nda Katkı Payı hesabından Belediyelere aktarma yapılır."

Kanun ile yine yerel belediyelere büyük yetkiler verilmekte olup, bu yetkinin karşısında alanda yaşayanlar mağdur edilmektedir. Anlaşma yolunun esas olduğu belirtilirken mülk sahiplerinin dışında kiracı ve işgalcilerin ne tür hak ve sorumluluklarının bulunduğu belirtilmemiştir. Nitekim anlaşma yolunu kabul etmeyen kişilerin de mülklerine kamulaştırma ile el koyulması gündeme getirilmektedir. Yapısını yenilemek isteyen kişilere ise ek olanaklar tanınmadan yalnızca zaman kısıtlaması getirilmesi oldukça düşündürücüdür. Denetimden ve demokratik katılım mekanizmalarından uzak belediyelere bu şekilde geri dönüşü olmayan yetkiler verilmesi, yenileme alanlarında çok büyük sosyal yıkımlara ve soylulaştırmaya neden olma riski taşımaktadır.

4.1.5. 19.06.2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı

Kanun tasarısında imar planı bulunsun veya bulunmasın, kentsel ve kırsal tüm alanlarda; afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması gerektiğinde ya da fiziki köhneme ile sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğunun belirlenmesi durumunda, buraların iyileştirilmesi, tasfiyesi, yenilenmesi ve gelişiminin sağlanması için, dönüşüm alanlarının saptanması ve dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla bu tasarının hazırlandığı bildirilmektedir. Bu amaç doğrultusunda plan ve projeler hazırlanıp uygulanırken, tüm kentsel fonksiyonların yerine getirilebilmesi için, ilgili idarelerin; projeler geliştirebileceği, arazi ve arsa düzenlemeleri yapabileceği, yapım işleri gerçekleştirebileceği, toplu ortaklıklar ve proje ortaklıkları kurabilecekleri, finansal destekler sağlayabilecekleri, sınırlı aynı hak tesis edebilecekleri, şahsi hak tesis ve devredebilecekleri, trampa ve mülkiyetin el değiştirmesi de dâhil, bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri yerine getirebilecekleri de tasarıda belirtilmiştir.

Kanun tasarısı taslağında “Dönüşüm Alanı toplam beş hektardan küçük olmamak ve aynı meclis kararına tabi olmak koşuluyla, birbirinden ayrı birden fazla alandan da oluşabilmektedir. Dönüşüm Alanı Yenileme Alanlarını da kapsayabilmektedir. Belediyelerde, Belediye Meclisi; İl Özel İdarelerinde, İl Genel Meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar vermektedir. Büyükşehir Belediyesi, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşünü alınacaktır.” denilmektedir. Belediye Kanununda, Dönüşüm Tasarısından farklı olarak, dönüşüm alanının belediye sınırları içerisinde olması koşulu getirilmiş olmakla birlikte Büyükşehirler için bir açıklama yer almamaktadır.

Kanun tasarısı taslağında yer alan diğer önemli maddeler aşağıda özetlenmiştir:

“Mevcut İmar Planı bulunan yerlerde, İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planı ve Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı olarak revize edilecekler veya yeni planlar olarak hazırlanacaklardır. Hazırlanan bu planlar, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektiriyorsa, bu revizyon veya değişiklikler üç ay içerisinde yapılacaktır.

Dönüşüm Alanı ilan edilen yerde mevcut imar planı bulunmuyorsa 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planına, Büyükşehir statüsünde olan bir yer ise, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına da uygun olarak Dönüşüm Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanacaktır.

Dönüşüm Amaçlı İmar Planları ve Parselasyon Planları, dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde hazırlanıp, hazırlatılıp, onaylanarak yürürlüğe konacaktır. Söz konusu üç yıl içerisinde Dönüşüm Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları Meclislerden geçip kesinleşecekler ve Parselasyon Planları Encümenlerce kabul edilip tapuda tescilleri gerçekleştirilecektir. Tescilden itibaren en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izinlerinin alınması gerekmektedir.

Dönüşüm Amaçlı İmar Planına ve bu Planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine göre Dönüşüm Projelerinin hazırlanması ve idarece onayının, parselasyon planlarının hazırlanmasından önce gerçekleştirilmesi gerekecektir. Dönüşüm Amaçlı Parselasyon Planları, Dönüşüm Projeleri kapsamında oluşabilecek ada-parceller dikkate alınarak hazırlanabileceklerdir.”

Tasarı, dönüşüm alanlarına herhangi bir plan karmaşası veya yetki sirtüşmelerini önlemek için, çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarına planlama yetkisi veren bazı yasaları sıralamış ve bu yasalar kapsamında kalan yerlerde, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve önerileri alınarak uygulama yapılacağı belirtilmiştir. Bu madde hükmü yetki sirtüşmelerini önlemek için yeterli görünmemektedir. Söz konusu kanunlarla özel amaçlı planlar veya özel alanlarda planlamalar yapma yetkisi verilmiş olan kamu kurum ve kuruluşlarının, dönüşüm alanlarında bu yetkilerini kullanamayacakları ve sadece kendi konularında görüş bildireceklerinin maddeye konması gerekmektedir.

Tasarının önerdiği uygulama şekli ise şu şekildedir: “Dönüşüm Alanlarının belirlenmesi ile Dönüşüm Amaçlı İmar Planlarının kesinleşmesine kadar geçecek süre içinde, dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde; plan yapımı, revizyonu veya değişiklikleri, parselasyon planı, tevhit, ifraz, irtifak hakkı tesisi, terkini, cins tashihi, yapı izni, yapı kullanma izni, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesisi gibi işlemler duracak, bütün yapım faaliyetlerine geçici olarak son verilecektir.”

Tasarının başka bir maddesinde; özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütler sonucunda, yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara (tescilli taşınmazlar hariç), iyileştirme ve yenileştirme hükümlerinin uygulanamayacağı, sadece, hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla, tasfiye hükümlerinin uygulanacağı, hükmü yer almıştır. Bu hüküm de acil bir şekilde güçlendirmelerin yapılması gereken İstanbul’da, dönüşüm planlamasına ilişkin etütler sonucunda yapı yasağı getirilmesi gerekmeyen alanlardaki güçlendirilecek yapıların, Dönüşüm Amaçlı İmar Planlarının kesinleşmesi beklenmeksizin güçlendirilebileceklerini ifade etmektedir.

Tasarı, dönüşüm alanlarında parselasyon planlarının tescilinden itibaren, en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izinlerinin alınması zorunluluğunu getirmiştir. Bu beş yıllık süre içinde; dönüşüm projeleri gerçekleşeceği gibi, dönüşüm proje alanları dışındaki yıkılıp yeniden yapılması gereken yapılar tamamlanacak, güçlendirilmeleri gereken yapılar da güçlendirilecektir.

Dönüşüm alanlarında kalan Hazine arsa ve arazileri dönüşüm amaçlı kullanılmak üzere idareye devredilecektir. İdare, dönüşüm alanları içinde olup, 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondulara sahiplerine, ruhsatsız yapı

sahiplerine ve ikamet edenlere de, borçlandırılmak kaydıyla, yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan bağımsız bölüm verebilecektir.

Tasarıda “Dönüşüm Amaçlı İmar Planlarının uygulanmasında, dönüşüm alanındaki tüm taşınmazlar dönüşüm hükümlerine tabi olurlar ve tüm işlemler bir program dâhilinde projelendirilerek gerçekleştirilir.” denilmektedir. Tasarı, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla İdarenin; dönüşüm projeleri, arazi ve arsa düzenleme işlemleri, kamulaştırma, toplulaştırma, satın alma, trampa, imar hakkı aktarımı, kamu-özel sektör işbirliği ile şirketler kurma, kurulmuş şirketlere ortak olma, mevcut şirketleri eliyle uygulamalar yapma, proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurma ve kurulmuş olanlara katılma, kat karşılığı inşaat yapma veya yaptıрма, arsa paylarını belirleme, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda paylaşırma, hisseleri birleştirme ve ayırma yetkilerini kullanabileceği hükmünü getirmiştir.

Tasarıya göre İdare ayrıca, dönüşüm projeleri çerçevesinde, düzenleme öncesi ve sonrası değerleri, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırarak resen belirlemeye, bunu uygulamaya, mülkiyet haklarının bağımsız bölüm, hisse, ya da bedeli verilmek suretiyle, alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, yapılacak binaların hak sahiplerine, paylı veya bağımsız mülkiyet halinde tescillerini resen yaptırmaya yetkili kılınmıştır.

Tasarı, kentsel tasarım projeleri kapsamında, kent silüetine ve yöresel dokuya uymayan yapılara ilişkin olarak, meclis kararı alınmak koşuluyla yaptırımlar getirebileceği, buna uyulmaması durumunda, istenen hususların idarece resen yerine getirileceği ve bedelinin cezalı olarak ilgisinden tahsil edilebileceği hükmünü de getirmiştir.

Mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında anlaşma yolunun esas olduğu, (Belediye Kanunu paralelinde) ancak, anlaşma sağlanmadığı takdirde kamulaştırma yoluna gidileceği, kamulaştırma işlemine karşı dava açılmayıp, sadece kamulaştırma bedeline karşı itiraz edilebileceği hükmü de tasarıda yer almıştır. Söz konusu kamulaştırmaların, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalar olup, Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırmalar olarak değerlendirileceği de tasarıda ifade edilmiştir. Acele kamulaştırmaların geri dönüşü olmayan bir yerinden etme sürecini başlatacağı dikkate alınmalıdır. Alanda yaşayanların yaşama alanlarının dönüşümü sırasında hiçbir söz ve katılım hakkının tasarıda tarif edilmemiş olması sürecin anti-demokratik olmasına neden olmaktadır.

Toplu Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklı kalmak kaydıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi dışında, idarece kullanılan yetki ve görevlerin, idare ile protokol yapılarak TOKİ Başkanlığı ile müştereken yürütülebileceği veya TOKİ Başkanlığınca tek başına yürütülebileceği hükmü yine Tasarıda yer almıştır.

Tasarı bir bütün olarak değerlendirildiğinde; yerellik bağlamında belediyelere büyük yetkiler vermekte olduğu ve kentsel dönüşüm sürecinde merkezi planlamayı dışladığı görülmektedir. Merkezi ve yerel yönetimlerin bir işbirliği içerisinde kentsel dönüşümde belirli ilkeleri ele almadan sürecin belediyelere devredilmesi çok aktörlü olması gereken bir süreci baştan baltalamaktadır. Bu durum ise Türkiye’de kentsel sorunların, sonuçları öngörülemeyen yüzlerce proje ile ele alınmasını dayatmaktadır.

4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci

Türkiye birçok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi 2. Dünya Savaşı’ndan sonra hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, 1945’te ülke nüfusunun %29,94’ü kentlerde yaşarken, bu oran 2000 yılında %65,01’e ulaşmıştır (Tekeli, 2004) Türkiye’deki kentleşme sürecine bakıldığında;

1945’lerden sonra Türkiye kentleri ekonomik ve teknolojik dinamiklerin hız kazanması ile hızlı bir değişim içine girmiştir. 1940’larda uygulamaya konan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planları savaşın başlaması ile sekteye uğramış, savaş sonrası dönemde de sanayi ve kalkınma ABD tarafından verilen Marshall yardımları ile sağlanmaya başlamıştır. Ülkenin mekânsal gelişimini ve demografik yapısını etkileyen Marshall yardım şartları ile yatırımlar tarım sektörüne ve karayolu yapımına yöneltilmiştir. Yeni ürünler, traktörle gelen yeni teknoloji ve pazara yönelik üretim kırsal alanlarda büyük bir emek fazlası yaratmıştır ve işgücü fazlası sanayileşme atılımları içinde olan kentlere göç etmeye başlamıştır (Kıray,2003). Bu dönemde kentlere yerel ölçekte yapılan yatırımlar azalmış ve kentler göç almasına rağmen planlama çalışmaları gelişmemiştir.

1945’ler ve 80’ler arasında yaşanan hızlı kentleşme ve yarım kalan sanayileşme atılımları, kentlerde sermaye birikimine gereksinim yaratmış ve bu durum beraberinde yeni ekonomik politikaları getirmiştir. 1980’lere kadar devlet tarafından korunan yerli sermaye bu dönemde kent mekânı dışına yatırım yapmış, kentlerin büyümesi büyük ölçüde yapı sunum biçimlerinin niteliği gereği yapıların birer birer

eklenmesiyle gerçekleşmiştir. Büyük kentlerin aldığı göçler sonucu, kent çeperlerinde kaçak yapılaşmalar, yağ lekesi gibi büyümeye ve kent merkezleri köhneme sürecine girmeye başlamıştır. Köhneme süreci sadece fiziksel mekanda değil, kentin sosyal, ekolojik ve ekonomik yapılarında da etkin olmaya başlayarak çok boyutlu bir süreç halini almıştır (Şahingür ve Müderrisoğlu, 2004). Ayrıca bu süreç, kent merkezlerinde yık-yap süreçlerinin işleyişine dolayısıyla tarihsel ve kültürel değerlerin tahrip edilmesine, sürekli olarak yoğunluk artışına ve yeşil alanların yok oluşuna, sosyal alt yapıların yetersiz kalışlarına neden olmuştur. Kentin büyüme biçimi sürekli olarak yaşam kalitesini düşürücü sonuçlar doğurmuştur.

1970’li yılların ikinci yarısından sonra başlayan, Türkiye’nin 1980 sonrasında yeni ekonomik politikalar izleyerek dünyaya eklemelenme süreciyle hızlanan gelişmeler kentin biçimlenmesinde daha önceki döneme göre bazı farklılıklar yaratmıştır. Kentte yapı sunum biçimleri, sermayelerin bir araya getirilerek büyük yapı birimlerinin sunulmasına olanak vermiştir. Toplu konut sunum biçimleri gelişmiştir. Kentlerde önceleri büyüme ve değişme daha çok yeni alanlara yayılma şeklinde olurken, yeni dönemde dönüşüm projeleri yaygınlaşmıştır. Bu dönüşüm projelerinin bir bölümü gecekondularına ilişkin iken, diğer bölümü kent merkezlerine yakın kesimlerde yaşanan soylulaştırma (gentrification) projeleri olmaktadır.

Yukarıda özetlenen kentleşme sürecine bakıldığında “Türk kent planlama sistemi içinde kentsel dönüşümün bir kentsel yenileme modeli olarak en yaygın kullanılması özellikle kent merkezlerinde ve yakın çevresinde kalmış gecekondular alanlarının yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması arayışının bir uzantısıdır.” (Dündar, 2003). Türkiye’de gecekondular alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planlarıdır. Arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu iken, yeni yapılaşma gecekondular müteahhidin varacağı anlaşma ile şekillenmektedir. Islah imar planları bu tür bir dönüşümü getirmiştir. Şenyapılı ve Türel bu süreci aşağıdaki şekilde özetlemiştir (1996):

1. Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
2. Küçük ölçekli firmalar ya da en yaygın kullanımla yap-satçılar daha az karlı alanların- önemli ulaşım aksları ve/veya prestijli konut alanları çeperi dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.

3. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde, topografik engelli, çöp toplama ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondulu alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondulu ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle reddetmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

Böylece ıslah imar planları ile var olan tüm gecekondulu alanlarının dönüştürülememesi ve dönüşümü sağlanan alanlarda da yeni problemlerle karşılaşılması yerel otoriteleri farklı çözüm önerileri geliştirme yoluna itmiştir.

1980’lerin ardından dünya uygulamaları kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanması ile şekillenmektedir. Öncelikle kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında hızlı ve toplu yenileme ile kentsel cazibe alanları oluşturulması için büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Böylece dünya kentlerinde izlenen bu gelişmeler Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondulu alanları için yeni bir model sunmaktadır. “Ancak Türkiye’de dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulmadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir.” (Dündar, 2003).

4.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Örnekler

Türkiye 1980’ler ile birlikte dünyada yaşanan hızlı gelişmelerin ardından ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondulu alanları için kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte yeni bir model uygulamaya başlamıştır. Bu anlamda Türkiye’deki ilk uygulamaları, 1990’larda Ankara’da başlayan “Portakal Çiçeği” ve “Dikmen Vadisi” kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuştur. Ardından yine Ankara’da Çankaya Belediyesi-GEÇAK (Gecekondudan Çağdaş Konuta) Uygulamaları, Koza Sokak ve Yıldızevler Özel Proje Alanı, Altındağ Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi, Mamak Belediyesi Ege Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yenimahalle Belediyesi Şirindere Kentsel Dönüşüm Projeleri uygulanmıştır. Günümüzde Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerimizin dışında da kentsel dönüşüm projeleri tasarlanmaktadır. Bu üç büyük ilde planlanmakta olan ve bir kısmı uygulamaya başlanmış kentsel dönüşüm projeleri arasında ise şunlar yer almaktadır: Ankara’da; Kuzey Ankara Kent Girişi (Esenboğa ProtokolYolu) Projesi, Ulus Tarihi-Kültürel

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri (Kale Projesi, Hacıbayram Projesi, Ulus Çarşı Projesi), Konya Yolu Doğusu (Balgat Bölgesi) Prestij Projesi, İstanbul'da; İMP (İstanbul Metropolit Planlama Merkezi) tarafından şehrin değişik bölgelerinde tasarlanan Zeytinburnu, Kartal ve Küçükçekmece vb. ilçe kentsel dönüşüm projeleri ile Haydarpaşa, Galataport, Kuştepe, Tarlabası vb. belli bölgelere odaklanan kentsel dönüşüm projeleri, İzmir'de; Uzundere ve Örnekköy Sağlıklaştırma Projeleri.

Çalışmanın konusu olan “kentsel dönüşüm aktörlerin bakışı”na örnek olabilecek uygulanması tamamlanmış bazı çalışmalar aşağıda irdelenmektedir.

4.3.1. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, 1950’li yıllardan önce iskân dışı ve yeşil alan kullanımında olan bir alan iken ilk imar hakkı 1950 yılında verilmiştir. Ardından 1952, 1957, 1963, 1967, 1968 ve 1985 yıllarında farklı planlama kararları verilmiştir.

1957 yılında vadinin yaklaşık %20’lik alanı yeşil kullanımında iken, 1974 planı ile tüm alana yapı yoğunluğu kararı getirilmiş ve inşaat emsali 2,0 olarak belirlenmiş, 1985 yılında ise, tüm vadi için yeşil alan kullanımı kararı alınmıştır. Ancak, plan 5 yıl süre içinde çeşitli gerekçelerle uygulanmamıştır.

1950’li yıllardan bu yana vadinin içerisinde yapılaşma olmamış, kaçak yapılaşma vadinin çeperinde gerçekleşmiştir. Kentsel dönüşüm öncesinde vadede 67 adet gecekonduda yaşayan yaklaşık 250 kişi bulunurken bunun dışında, harap halde bir mescit yer almaktadır. Vadedeki gecekonduların yaklaşık yarısı kamu mülkiyetinde, diğer yarısı ise şahıs mülkiyetindeki arsalar üzerinde bulunmaktadır. Hazine arsası üzerinde bulunan gecekondulardan yalnızca yedisinin tapu tahsis belgesi bulunmaktadır.

Portakal Çiçeği Vadisi özgün doğal yapısı ve Ankara içindeki merkezi konumu ile 1990 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Bu nedenle belediye 1991 yılında vadede inşaat emsalini 0.60’a düşürmüş ve böylece inşaat hakkını 67.000 m² ile sınırlamıştır.

Belediye, kentsel dönüşüm projesinde yöntem olarak Türkiye’de olagelen kamulaştırma yerine, projede yaratılacak rantın, uzlaşma yoluyla paylaşımı ilkesini seçmiştir. Kısaca, “proje değerinin paylaşımı” yöntemi diye adlandırılabilir model ile kurumsal yapı, arsa sahipleri, belediye ve girişimcinin kamu ve özel sektör

işbirliği ile bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde olmuştur. Portaş A.Ş. olarak kurulan şirket ile kentsel dönüşüm projesinden doğrudan etkilenecek kişiler ile beraber karar alınması amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projesi; mülkiyetin toplulaştırılması, finansmanın sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi konularını içeren bir süreç olarak planlanmıştır. Kurulan şirkette hisse dağılımı, arsa sahiplerinden belediyenin %49'luk payı, şahısların % 21'lik payı ve özel sektör adına girişimcinin %30'luk payı olarak gerçekleştirilmiştir. Şirketin yönetim ve denetim kurullarında ise yalnızca belediye yetkilileri ile özel sektör temsilcisi yer almıştır.

Proje alanı, 9 ada, 74 parsel ve yollar olarak belirlenmiştir. Proje öncesi, vadinin yaklaşık %52'si belediye, %48'i şahıs mülkiyetinde iken, oluşturulan model çerçevesinde, yaklaşık %80'lik alan anlaşma yolu ile projeye dâhil edilmiştir. Projeye uzlaşma yoluyla katılmayan yaklaşık toplam alanın %20'sini oluşturan grup için, proje başında tercih edilmeyen kamulaştırma yöntemi devreye sokulmuştur. Bunun sonucunda, arsaları kamulaştırmaya tabi tutulan şahıslar tarafından üç ayrı bedel artırım davası açılmıştır. İki yıl süren kamulaştırma süreci sonucunda, çok farklı kentsel arsa fiyatları ortaya çıkmıştır.

Projeye katılmayan mülk sahipleri ile belediye arasında başlayan yasal sürecin devam etmesi nedeniyle, planda; vadide yer alacak fonksiyonların nitelikleri, konumları ve yoğunlukları içeren imar durumları, önceden belirlenmeyip, plan notu olarak yalnızca vadinin bütünlüğünde yoğunluk kararı alınmış ve yoğunluğun dağılımı esnek bırakılmıştır. Başka bir deyişle, planlama kararları parsel bazında değil, proje bütünü içinde, imar hakları toplulaştırılmış bir biçimde kullanılmıştır. Ancak, kamulaştırma ile ilgili mahkeme kararlarının alınmasından sonra projede revizyon yapılma kararı alınmıştır.

Oluşturulan kentsel tasarım projesinde yer alan yatırımlar ve planlama kararları etaplar halinde uygulamaya sokulmuştur. Etaplamada birinci öncelikli uygulama alanı mülkiyet ve yasal sorunları çözülmüş alanlar olarak belirlenmiştir. Ayrıca, proje finansmanını yaratacak ilk uygulamanın, rantı maksimize edecek alanda başlaması uygun görülmüş ve bu alanın mevcut teknik, sosyal ve ticari altyapısı olan alanlara yakınlığı dikkate alınmıştır.

İlk etapta konut alanında, büyüklükleri 70 ile 400 m² arasında değişen 68 adet ikinci etapta ise farklı büyüklüklerde 112 adet konut birimi yer almıştır. Her bir konut bloğunun altında, yüzme havuzu, squash, kapalı garaj vb. gibi hacimler yapılmıştır. Birinci etap inşaatlar 1994 yılı sonunda, ikinci etap inşaatlar ise 1997 yılında bitirilmiştir. Ticaret merkezi yatırımına 1995 yılında başlanmış ve 2000 yılında bitirilmiştir. Vadinin %80 lik bölümünü oluşturan yeşil alan yatırımı da mülkiyet problemlerinin çözümüne paralel olarak 1994 yılında tamamlanmıştır.

Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen Vadisi ile birlikte Türkiye’de kentsel dönüşümde imar ıslah planlarının ardından proje modelinin uygulanmasında bir ilktir. Klasik kamulaştırma kararı yerine vadide paydaşları bir araya getirecek şirket kurulmuş olması 1980’ler ile beraber dünyada yaygın hale gelen kentsel dönüşümde projecilik modeli ile uyum göstermektedir. Bununla birlikte yerel halkın şirket yönetim ve denetiminde yer almaması, alınan kararları sahiplenmemesine neden olmuş bu da alanda davaları gündeme getirmiştir. Aynı zamanda rantın paylaşımı yöntemi yerel halkta projeden çok rantı ön plana çıkaran bir anlayışa neden olmuş, birçok hak sahibi bu alanda kalmayı değil daha çok pay alarak Ankara’nın farklı bölgelerine gitmeyi tercih etmiştir.

4.3.2. GEÇAK Kentsel Dönüşüm Projesi

GEÇAK, Ankara’da Çankaya Belediyesi tarafından 1950’li yıllardan itibaren birikerek artan gecekondü ve konut sorununa sağlıklı bir biçimde çözüm üretmek için yerel halkın katılımı ile gerçekleştirilmiş belediye ve kooperatifin birlikte çalıştığı bir kentsel dönüşüm projesidir (Eke ve Uğurlar, 2004).

05.07.1993 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 15270 sayılı mütalaası ile Çankaya GEÇAK Projesi yasallaşmış ve uygulamaya konulmuştur. GEÇAK 1 ve GEÇAK 2 olarak iki kısımdan oluşan projede gecekondü sahipleri kooperatif kurmuşlardır. Proje çerçevesinde Belediye, imar planı ve dönüşüm projelerini yapmış aynı zamanda kooperatif ile yüklenici firma arasında aracı kurum olarak görev almıştır.

Dönüşüm alanı yaklaşık 9.33 hektarlık alan üzerinde yer almaktadır. Alanın yaklaşık tamamı Çankaya Belediyesine ait olup üzerinde 237 adet gecekondü hak sahibi yer almaktadır. Planlamada her gecekondü sahibine bir konut verilmesi sağlanmış, kalan inşaat hakları ise kamuya dönecek rant ve yüklenici firmaya ait kar olarak

değerlendirilmiştir. Toplam 9.33 hektarlık alanda 46.294m²'lik yapılaşma kararı getirilmiş, kalan kısım ise yeşil alan ve park olarak tasarlanmıştır. Proje kapsamında akaryakıt tesisi, okul, kreş, sosyo kültürel tesis ve cami de tasarlanmıştır. GEÇAK 1'de Tepe İnşaat, GEÇAK 2'de ise MESA yüklenici firmalar olmuşlardır. GEÇAK 1'de gecekondü sahipleri için toplam 52 daireli iki blok inşa edilmiştir. GEÇAK 2'de ise MESA tarafından toplam 7 blok yapılmış, 200 daireli 15'er katlı 3 tanesi gecekondü hak sahiplerine verilmiştir.

GEÇAK Kentsel Dönüşüm Projesine bakıldığında dönüşüm modeli olarak, Çankaya Belediyesi imar planını ve dönüşüm projesini yapmış, yerel halkı kooperatiflerde örgütlemiş, daha sonra çekilerek süreci piyasa mekanizmalarına bırakmıştır. Bu noktada belediye, üyeliği gönüllülük ilkesine dayanan konut kooperatiflerini teşvik etmektedir. Projenin finansman kısmına bakıldığında ise bu kısmın tamamen yerel halka bırakılıp, kooperatifler aracılığı ile yüklenici firma ile anlaşıldığı görülmektedir.(Dündar, 2003, s.66). Proje gerçekleştirildikten sonra bu alanda yapılan araştırmalarda gecekondü sahiplerinin büyük çoğunluğunun evlerini sattıkları, GEÇAK 1'de 47 hak sahibinden sadece 7 ailenin, GEÇAK 2'de ise 190 hak sahibinden yalnız 12 ailenin yaşamaya devam ettiği tespit edilmiştir. GEÇAK' ta dönüşüm sadece fiziksel değil aynı zamanda sosyal bir dönüşüm halini almıştır. Sonuç olarak, kaliteli bir yaşam çevresi yaratılırken yerel halk burada kalmayı başaramamıştır (Eke ve Uğurlar, 2004).

4.3.3. Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi

1950'li yıllarda aldığı göç ile Ankara'nın en eski gecekondü bölgelerini içinde barındıran Altındağ, 1953'te Ankara'nın ilçelerinden biri olmuştur. İlçe 1957'den beri planlı olmasına rağmen Hıdırlıtepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir gibi gecekondü mahallelerini içinde barındırmaktadır. Altındağ Belediyesi bu alanlarda en sorunlu yerleri seçerek kentsel dönüşümde pilot bölgeler oluşturmuş, projeleri etaplar halinde uygulamaya başlamıştır. Aktaş Atilla Mahallesi de bu pilot bölgelerinden biridir. Varlığı 70 yıla dayanan mahallenin mülkiyetinin %70'i Maliye Bakanlığı'nda, %30'u ise Belediyededir. Bölge tamamen gecekondü işgali altında olup 1984 İmar Affı ile beraber gecekondü sahipleri hak sahibi olmuşlardır (Eke ve Uğurlar, 2004).

Belediye Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesinde, tamamen gecekondularla dolu bulunan, teknik ve sosyal altyapı yönünden yetersiz durumda olan alanın sağlıklı bir yapıya kavuşmasını amaçlamış ve ilk adım olarak yeni bir imar planı hazırlamıştır. Plan kapsamına giren 28.310m²'lik alanda 17.030m² alan konut, 1.225m²'lik alan yurt binası, 4.033m²'lik alan benzin istasyonu ve 7.000m²'lik alan da park olarak ayrılmıştır.

Proje etaplar halinde gerçekleştirilmiş etaplar tamamlandıkça gecekondular sahipleri yeni konutlarına yerleştirilmiştir. Etaplar halinde uygulama, halkı sonuçta elde edecekleri konusunda bilgilendirmeyi sağlamış ve katılımı kolaylaştırmıştır. Alınan kararların ve yapılan uygulamaların başarıya ulaşması için proje kararları ve hedefleri bölge halkına düzenli toplantılarla anlatılmıştır. Belediyenin öncü rol oynadığı kentsel dönüşüm projesinde inşaatları Altındağ Belediye Şirketi yürütmüş, proje sonunda belediye mülkiyetinde kalan daireler ucuz konut şeklinde uygun ödemeler ile bölge halkına sunulmuştur. Proje alanında, yurt ve benzin istasyonu parselleri konut parsellerinin finansmanı için kullanılmış ve proje hiçbir dış finansman alınmadan tamamlanmıştır.

Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesine bakıldığında, plan kriterlerinde halk desteği ile projenin her aşamasında katılımın amaçlandığı; ancak pasif toplantı katılımları dışında bunun gerçekleştirilemediği görülmektedir. Destek herkese ev verileceği sözü ile sağlanmış, kentsel yenileme aktif halk katılımının dışında kalmıştır. Aynı zamanda Altındağ Belediyesi projeyi kat karşılığında ihaleye çıkarmış, ancak bölgenin eğimli olması ve rantın az olması nedeni ile ihaleye hiçbir şirket katılmamıştır. Bunun üzerine belediye kendi bünyesinde bir şirket kurmuştur. Finansman modeli olarak da halkla yapılan anlaşma sonucu, arsa m²'leri yüksek bedellerle satın alınıp, arsa sahibinin arz etmiş olduğu konut fiyatından kendi arsa değeri çıkarıldıktan sonra aradaki fark taksitlere bölünerek borçlandırılmıştır (Dündar, 2003).

Proje gerçekleştirildikten sonra bu alanda yapılan araştırmalarda, dönüşüm sonrasında eski kullanıcıların büyük oranda bölgede kaldıkları gözlenmiştir. Bununla birlikte projenin etaplar halinde gerçekleştirilmesi, proje alanının halen gecekondular ile çevrili olmasını beraberinde getirmiştir. Parçacı yaklaşım, dönüşümü gerçekleştirilmemiş alanların proje alanına baskısı şeklinde kendini göstermiştir (Eke ve Uğurlar, 2004).

4.4. İstanbul'da Kentsel Dönüşüm

İstanbul, Asya ve Avrupa kıtaları üzerindeki özel konumu, Balkanlar, Ortadoğu ve Karadeniz arasındaki önemli bir kapı olması ve ticaret yolları kesişiminde yer alması sonucu 2600 yıllık tarihi ile benzersiz olmuş dünyanın en eski kentlerindendir. 19. yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu dünya kapitalizmine hızla eklemlenirken, bu dönem İstanbul'un ekonomik, sosyo-kültürel ve nüfus yapısı ile dünya kenti özelliklerini taşıdığı süreç olarak da tanımlanmaktadır (Keyder ve Öncü, 1993). 20.yüzyıl ile birlikte Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun, başkentin Ankara olmasının, Balkanlar ve Rusya'da yaşanan değişimler ve dünya konjonktürünün, İstanbul'u dünya kenti özelliklerinden uzaklaştırdığı akademik alanda kabul edilmektedir. Bununla birlikte kentin büyüyen ekonomik gücü, hızlı sanayileşme 1950'li yıllardan bu yana kente sürekli göçü getirmiş İstanbul mekânsal olarak sürekli büyümüştür. İstanbul, değişen sınıfsal yapısı ile kent merkezlerinin değiştiği, kente akan nüfusun konut ihtiyacını gecekondu semtleri ile çözdüğü bir şehir haline gelmiştir. Zaman içerisinde kent çeperinin gittikçe genişlemesi ile gecekondu semtleri kent içinde kalmaya başlamış, kentin yerleşim sınırları iyice genişlemiş ve yeni kent merkezleri oluşmuştur. Ormanlık alanların ve boğaz sırtlarının imara açılması ile de kent merkezleri üzerindeki değişim baskısı artmıştır. (Şen, 2006) 1980'ler ile birlikte dünyada yaşanan değişimler, önceki dönemlerden farklı olarak neoliberal politikaların uygulanmaya başlanması ile İstanbul kentsel mekân olarak daha da önem kazanmıştır. Bu dönemde yaygınlaşmaya başlayan küresel kent söylemi, İstanbul'a dair üretilen kentsel politikalarda başat rol oynamaya başlamıştır (Öktem, 2006). Türkiye ekonomisinin dünyaya entegrasyon süreci hızlanırken, üretilen politikalar ile İstanbul'un tarihi, jeo-politik ve kültürel değerleri ile pazarlanma süreci de başlamıştır.

İstanbul için küresel kent projesi 1984'lerden bugüne merkezi ve yerel yönetimlerin söylemleri içinde yer almıştır. Akademik literatürde küresel kent ve dünya kenti tanımlamalarında farklılıklar gözlemlenmektedir. Bu farklılık İstanbul'un da içinde yer aldığı küresel kent hiyerarşisinde de yaşanmaktadır. Akademik yazında İstanbul, küresel kent kategorisinde komuta-kontrol, servis ve finansal işlevlerin odağında olan hâkim-şehir olarak tanımlanmaktadır (Baeverstock ve diğ., 1999). Hâkim şehirler; küresel ekonomik sisteme eklemlenerek, küresel kent hiyerarşisinde statü elde etmek isteyen ve bunun için kentsel dönüşüm müdahalelerinin yapıldığı

alanlardır. Bu kentler sermaye yatırımlarını kendilerine çekecek kentsel stratejiler üretirler (Fainstein ve diğ., 1992). İstanbul için de 1999 Marmara Depremi ve Türkiye'nin yakın tarihte yaşadığı en derin ekonomik kriz olan 2001/2002 krizinin de etkisi ile yeni stratejiler ve büyük kentsel projeler gündeme gelmiştir.

İstanbul ile ilgili kentsel dönüşüm projelerinin gündeme geldiği ilk tarih 1999'dur. Bu dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi "İstanbul İçin Büyük Dönüşüm Projeleri" adlı bir rapor yayınlamıştır. Bu raporda İBB, itirazlar sonucu askıya alınmış olması ile birlikte 1995 İstanbul Metropoliten Alt Bölge Nazım Planı'nda belirlenen vizyon, hedef ve politikalar doğrultusunda uygulamalar yapacaklarını belirtmiş, plandan farklı olarak 2010 hedefini Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. kuruluş yıldönümü olan 2023 yılı ile revize etmiştir. Raporda ana başlıklar altında tanımlanan projeler şunlardır:

- Bir Dünya Vizyonu Gerçeği Olarak Avrupa Koridoru
- Bölgesel Vizyonun Sonucu, "MİA"lar ve Kademelenme
- Dev Bir Metropolün Dünyayla Bütünleşme ve Yarışma Vizyonunun Gereği Kent Omurgalarının Yeni Roller
- Bir Uygarlık Atağı Vizyon Projesi, Mega Kentsel Dönüşüm
- Bilgi Toplumuna Geçişin Vizyonu, Prestij Merkezleri ve Bilişim Vadileri
- Yeşilin Maviye Özlem Vizyonu, Kuzeyden Güneye Yeşil Koridorlar
- Doğanın Yeniden Kendini Üretir Kılma Vizyonu, Büyük Çevre Projeleri ve Ekolojik Dönüşüm

2002 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde İstanbul'un öncü bir role sahip olması ve "Avrupa Gelecek Konsepti" ile bütünleşme zorunluluğu sebebi ile 2010 yılını esas alarak, hazırlanma çalışmaları devam eden master plan hedeflerini revize ettiklerini açıklamıştır. İBB bu kapsamda, İstanbul'u yeniden bir "dünya kenti" yapabilmek için yeni düzenlemeler gerçekleştirdiğini bildirmiştir. 16 Nisan 2002'de İBB, AB'ye uyum sürecini kentsel anlamda hızlandırmak için, bölgesel gelişim plan ve stratejilerine uyumlu olarak "Kalkınma Modelleri" ile birlikte "Kentsel Dönüşüm Projeleri" yürütmek amacı ile "Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü"nün dönüştürülerek "İstanbul Şehircilik Atölyesi (İŞAT)" kurulduğunu kamuoyuna açıklamıştır (Yapıcı, 2005).

İŞAT misyonunu “ İstanbul’u liderliğe taşıyacak vizyonu gerçekleştirmeye yönelik, bilgi çağı kalkınma modelleriyle prestij projelerini hazırlamak, uygulamak ve kentsel dönüşümü sağlamak sureti ile İstanbul’a ait paylaşılan vizyona katkı vermektir.” olarak tanımlamaktadır. İŞAT gündemindeki bir kısım projelere aşağıda yer verilmiştir(www.isat.ibb.gov.tr):

- İstanbul 2023 Vizyonel Dönüşüm Projesi (Bilgi Çağının Lider ve Yöneten Kenti İstanbul)
- Özgün Kalkınma Modeli ve Kongreler Kenti İstanbul
- Avrasya Koridoru (Edirne-Bolu Eksen) ve Trececa Projesi (Karayolu-Havayolu-Demiryolu-Suyolu-Bilgiyolu-Koridor Omurga ve İhtisas Merkezleri)
- Turizm Master Planı ve 2023 Konsepti
- Grand Prix ve Kültür Başkenti İstanbul Projesi
- Mipim Prestij Projeleri
- İstanbul’un Depreme Hazırlanması-YEP(Yerel Eylem Planlaması)

4.4.1. İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ve İMP Projeleri

İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki BİMTAŞ (Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler Ağaç Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve BİMTAŞ bünyesinde İstanbul için bir planlama merkezi olarak kurulan İMP (İstanbul Metropolen Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi) günümüzde İstanbul ile ilgili kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütmektedir.

BİMTAŞ ile ilgili resmi web sitesinde (www.bimtas.com.tr); “1997’den itibaren planlı ve sağlıklı kentleşmenin gereği olan alt ve üst yapı yatırımlarının gerçekleşmesi için, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin, İştiraklerinin, İlçe Belediyelerinin, Kamu ve Özel kuruluşların Mühendislik, Müşavirlik, İnşaat Kontrollüğü ve Proje Hizmetlerini yürüten bir İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşudur.” denilmektedir. BİMTAŞ günümüzde kendi bünyesinde bulunan kuruluşlar ile birlikte İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ve bu plan bağlamındaki Nazım İmar Planları’nı hazırlamaktadır. Resmi web sitesinde şirketin yürütmekte olduğu projeler arasında yer alanlardan bazıları aşağıdaki gibidir:

- İstanbul Deprem Master Planı Kapsamında Belirlenen Riskli İlçelerin (Küçükçekmece İlçesinin) Depreme Karşı Güvenli Kılınması Kapsamında, Yerel Eylem Planları ve Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hazırlanması
- Fatih İlçesinin Depreme Karşı Güvenli Kılınması Kapsamında, Yeniden Yapılandırma, Rehabilitasyon ve Güçlendirme Projelerini Yönlendiren Kentsel Dönüşüm Planlaması ve Yerel Eylem Plan ve Proje Hazırlanması
- İstanbul Tarihi Yarımada, Eminönü ve Fatih İlçeleri Sit Alanları, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Planları Doğrultusunda Kentsel Koruma-Yenileme-Dönüşüm Kapsamlı Ekonometrik Model Oluşturulması Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi
- 63.000 Ha Alan 16 İlçenin Proje Hizmeti (İstanbul Büyükşehir Alanı Avrupa Yakası Büyükçekmece, Şişli, Beşiktaş, Beyoğlu, Eyüp, Gaziosmanpaşa, Kâğıthane, Esenler Bayrampaşa, Güngören, Bahçelievler, Bağcılar, Bakırköy, Zeytinburnu, Avcılar, İlçe Sınırlarının Tamamında 1/5000 Ölçekli Analitik Etütler ve Nazım İmar Planı Tasarı İşİ 61.000 Ha Alan İstanbul İli Ve Silivri İlçesi Sınırları Dâhil Proje Hizmeti (İ.B.B Alanı Avrupa Yakası Silivri İlçe Sınırlarının Tamamında 1/5000 Ölçekli Analitik Etüdler ve Nazım İmar Planı Tasarısı İşİ
- 57.000 Ha Alan İstanbul İli Ve Çatalca İlçesi Sınırları Dâhil Proje Hizmeti (İ.B.B Alanı Kapsamında, Avrupa Yakası, Çatalca İlçe Sınırlarının Tamamında 1/5000 Ölçekli Analitik Etüdler ve Nazım İmar Planı Tasarısı) İşİ
- İstanbul İli Rehabilitasyon Öncesi Deprem Master Planı Zeytinburnu İlçesi Pilot Uygulamaları

BİMTAŞ bünyesinde yer alan İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) 2005 yılı Mart ayında faaliyete geçmiş olup “İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ile Nazım Planlarını kapsayan çok sektörlü ve bütüncül strateji planlarının yanı sıra, bu çerçevede önem arz eden tekil kentsel tasarım projelerinin hazırlanmasını da üstlenmiştir.” (İMP Ağustos 2006 Broşürü). Bu kapsamda İMP tarafından hazırlanan İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı Ağustos 2006’da kamuoyuna sunulmuştur. Kamuoyuna sunulan plan uygulama hükümlerinde planın temel amacı “2023 yılı hedef alınarak ilçe sınırlarının ve belde belediyeleri

sınırlarının il sınırına kadar tamamını kapsayacak şekilde haritasında belirlenmiş sınırlar içerisinde, Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde oluşturulacak alt ölçekli planlar ile koruma-korunma-kullanma dengesinin sağlanacağı gelişme hedeflerine yönelik potansiyellerin ve stratejilerinin belirlenmesini ve ekolojik dengenin korunarak yaşanabilir bir çevre oluşturulmasını amaçlamaktadır.” (İMP, 2006) olarak tanımlanmıştır. Planda, “Planlama Amaçları&Politikalar- Stratejiler” Bölümünde yer alan amaçlar şunlardır:

1. İstanbul'un küresel sistemin dinamiklerine ve Avrupa Birliği katılım sürecine uyumunun sağlanması
2. Ekolojik dengenin korunması, sürdürülebilir ve afete duyarlı kentsel gelişmenin sağlanması
3. İstanbul'a bir Dünya Kültür Kenti standardında metropol statüsü kazanması
4. İstanbul'un dünya ve bölge ülkeleri ile ekonomik ilişkilerinin geliştirilmesi, dünya metropolleri arasında yetkinliğini arttırması ve küresel ve bölgesel merkez olması
5. İstanbul'da yaşam kalitesinin yükselmesi.

“İstanbul'da yaşam kalitesinin yükselmesi” kapsamında plan uygulama hükümlerinde kentsel dönüşüm ile ilgili şu başlıklara yer verilmiştir:

- Konut alanlarının fiziki dönüşüm sürecine sosyal boyutun kazandırılması
- Plansız ve sağlıksız yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi, tasfiyesi, düzenli iskân alanlarına dönüştürülmesi, metropoliten konut gelişme alanlarına nakledilmesi gibi planlı yapılanmaların organize edilmesi, uzun vadeli finansman seçeneklerinin geliştirilmesi ve geri ödeme programlarının hazırlanması
- Yeni yerleşim alanlarının ve kentsel dönüşüm projesi yapılması gereken alanların değerlendirilmesi, ekonomik ve sosyal açıdan güçlendirilmesi, iyileştirilmesi ve dönüştürülmesi.

Raporda planın çıkış noktasının İstanbul'da Avrupa yakasında tek merkezli hizmet alanlarının yerine Anadolu yakasını da içerecek şekilde çok merkezliliğin

59

Bununla birlikte, İl Çevre Düzeni Planına akademik çevrelerden eleştiriler ve TMMOB bünyesindeki odalardan itirazlar ile iptal davaları gündeme gelmiş bulunmaktadır. Eleştirilerin temelinde planın mekânsal stratejik kararların ötesinde arazi kullanım kararlarını da vermiş olması yatmaktadır. Planın İstanbul için temel hedefleri, kapasite, süreç ve kaynakları, yasal ve yönetsel altyapıyı, uygulama araçlarını içermesi beklentisinin karşılığında kenti kentsel dönüşüm projelerine maruz bırakan parçacı bir yaklaşımın ortaya konulduğu eleştirilere konu olan bir diğer önemli noktadır (www.planlama.org ve www.mimarist.org).

İMP tarafından İstanbul İl Çevre Düzeni Planı kapsamında planlanan diğer kentsel dönüşüm projeleri ise şunlardır (Kaptan, 2006):

Rekreasyon, Kültür ve Turizm Projeleri

1. Küçükçekmece-Avcılar İç-Dış Kumsal Kentsel Tasarım Projesi
2. Karadeniz Maden Ocakları Yeniden Kazanım Projesi
3. Cebeci Taş Ocakları
4. Maltepe Bölge Parkı

Merkezi İş Alanı (MİA) Projeleri

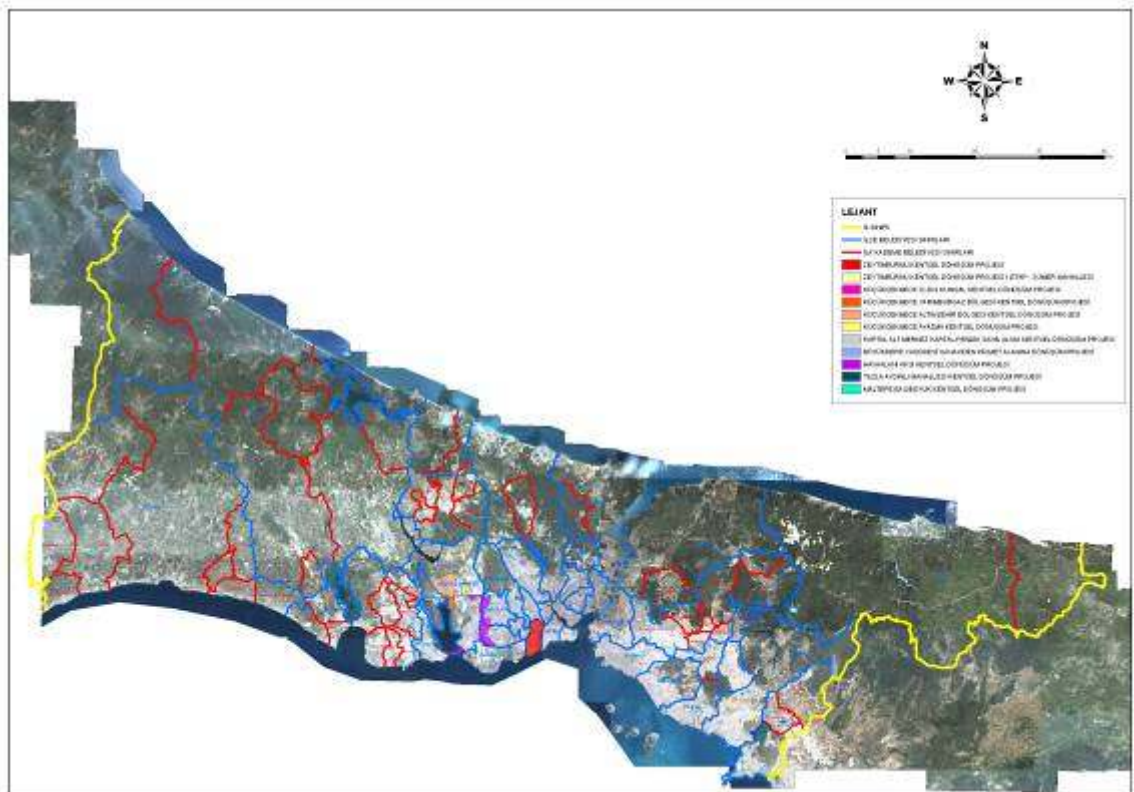
5. Kartal MİA Alanı Düzenlemesi (Sanayiden Dönüşüm)
6. İkitelli Merkezi İş Alanı (Yeni Merkez)
7. Zeytinburnu Hizmet, Turizm ve Rekreasyon Alanları Kentsel Tasarım Projesi (Yeni Merkez)
8. Ispartakule-Tatarcık Çiftliği MİA Alanı Düzenlemesi (Yeni Merkez)
9. Büyükdere Caddesi (Sanayiden Dönüşüm)
10. Güneşli (Sanayiden Dönüşüm)
11. Topkapı (Sanayiden Dönüşüm)

Semt Merkezleri Projeleri

12. Beylikdüzü (Yeni Merkez)
13. Kâğıthane Alt Merkez (Sanayiden Dönüşüm)
14. Maltepe Dragos (Sanayiden Dönüşüm)

Konut Alanları Kentsel Dönüşüm Projeleri

15. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi
16. Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi
17. Küçükçekmece Yarımburgaz Kentsel Dönüşüm Projesi
18. İkitelli Kayabaşı
19. Tuzla Aydınli Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi
20. Altınşehir Kentsel Dönüşüm Projesi
21. Haydarpaşa Hizmet ve Rekreasyon Alanları Kentsel Tasarım Projesi
22. Hacıhüsrev Kentsel Dönüşüm Projesi
23. Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi
24. Taşkızak Tersanesi Kentsel Dönüşüm Projesi
25. Haliç Tersanesi Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 4.2: İstanbul'da Planlanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Dağılımı (İMP)

4.4.2. JICA ve İstanbul Deprem Master Planı

1999 Marmara Depreminin ardından merkezi ve yerel yönetim İstanbul için olası bir depreme hazırlık çalışmalarına başlamıştır. Valilik, yasa gereği, afet sonrası yönetim için Afet Merkezi oluşturmuş, bu sırada İstanbul Büyükşehir Belediyesi de AKOM'u (Afet Koordinasyon Merkezi) kurmuştur. Ardından Japonya İşbirliği Kurumu (JICA) 2001'de, İBB için İstanbul ile ilgili zemin ve kentsel tehlike çalışması yürütmeye başlamış, varsayım ve genellemeler ile kentte olası can kaybı ve hasar düzeylerini üç yıl süren bir çalışma ile belirlemiştir. "JICA çalışması böylece, kentsel dokuyu depreme dayanıklı kılmaya odaklanmış, kesin bir Büyükşehir kentsel yenileştirme stratejisi geliştirilmesi için sağlam bir ilk envanter oluşturmuştur." (Kocabaş, 2006).

JICA çalışmasının ardından 2003 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ODTÜ-İTÜ-BOĞAZİÇİ-YTÜ' ye İstanbul Deprem Master Planı'nı hazırlatmıştır. Bu plan, JICA çalışmasını ileri taşıyarak, deprem etkisini azaltmaya yönelik stratejik planlamanın hedef, öncelik ve yöntemlerini belirlemiştir.

18 Ağustos 2003'te kamuoyuna sunulan Deprem Master Planı, 7 ana bölümden oluşmaktadır. Planda 1. Bölüm'de yapılan çalışmanın kapsam ve hedefi tanımlanmıştır. Bu bölümde 13 risk sektörü belirlenmiş, her bir sektörde bir sonraki büyük deprem olasılığına karşılık ilgili her aktörün yapması gerekenler kurgulanmıştır. Planda tanımlanan 13 risk sektörü şunlardır: macroform riskler, kentsel dokudaki riskler, uygun olmayan arazi kullanımları ile ilgili riskler, üretkenlik kaybına bağlı riskler, özel alanlardaki riskler, yetersiz açık alan riskleri, tehlikeli maddelerden kaynaklanan riskler, tarihi ve kültürel mirasın duyarlılığı, yaşam hatları ve ilişkili riskler, bina stoklarındaki riskler, acil donatılarla ilişkili riskler, dış riskler ve kent yönetiminin yetersizliği kaynaklı riskler. Plan bu bölümde ilgili aktörler bağlamında tüm fiziksel, yasal ve kurumsal önlemlerin eşgüdümlü çalışmasını önermektedir. 2. Bölümde, önceki çalışmalardan da yararlanılarak belirlenmiş nüfus, yapılar, ulaşım sistemleri ve yaşam destek hatları, temel tesisler, hizmetler ve acil tepki verme kapasitelerini özetleyen mevcut durum tespiti yer almaktadır. 3. Bölümde, sismik durum ve mevcut yapıların envanter çalışmaları değerlendirilmiştir. Risk taşıyan yapıların güçlendirme, yıkma ve yeniden yapma kararları için birkaç yöntem sunulmuştur. "Kentsel Planlama, Yasal Konular, Yönetim ve Finansman" adını taşıyan 4. Bölümde, İstanbul'un kentsel planlanması ve yenilenmesi ile risk azalımı birlikte ele alınmış, Master Planın uygulanmasını

sağlayacak yeni yasal düzenlemeler, örgütsel yapılar ve finans araçları tartışılmıştır. 5. Bölümde bilgi yönetimine ilişkin yazılım, donanım ve veri konuları ele alınırken, 6. Bölümde toplum ve eğitim başlığında depreme hazırlıklı olma programları önerilmiştir. Son bölüm olan 7. Bölümde de ulusal acil durum yönetim çerçevesi önerilerek afet yönetiminin temel ilkeleri tanımlanmaktadır.

İDMP kapsamında ODTÜ grubunda çalışmaları yürüten Prof. Dr. Murat Balamir, Deprem Master Planı'nda 3 ana ilke olduğunu ifade etmektedir. 1.ilke deprem çalışmalarında bir seferberlik halinde tüm kesimlerin görev alması ve toplumun bütününe bu konuda örgütlenmesi olarak tarif edilmiştir. 2. ilke kentsel risk sektörleri ile birlikte her bir risk sektöründeki ilgili tarafların belirlenmesi gerekliliğidir. Master planda yer alan “ Sakınım Planı” da bunu tarif etmektedir. 3.ilke ise yüksek risk taşıyan alanlarda acil eylem planlarına başlanmasıdır. Zeytinburnu İlçesi de bu anlamda planlama ve araştırma çalışmalarının başlatıldığı, özel yetkiler ile yaptırım ve kaynak kullanma önerilerinin geliştirildiği ilk pilot bölgedir (Balamir, 2005a).

4.4.3. YEP-ZEP-Zeytinburnu Pilot Projesi

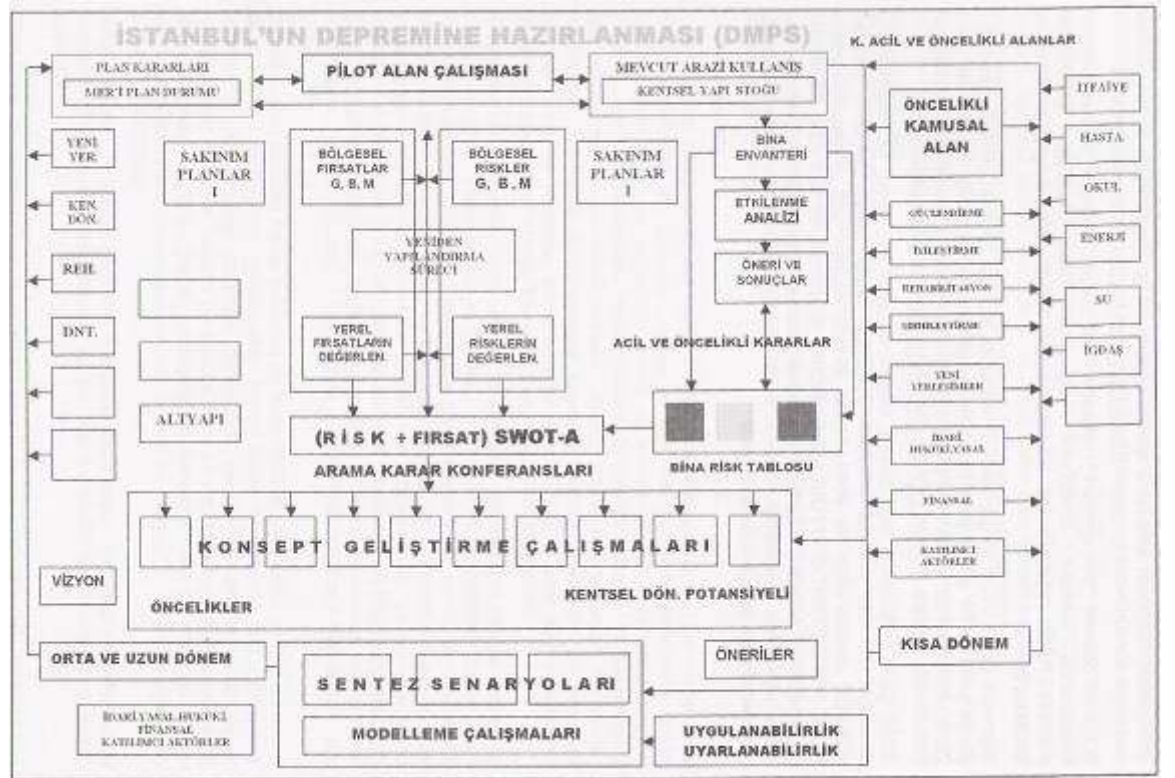
İstanbul Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinde (www.ibb.gov.tr) uygulamaya esas olacak olan İDMP'nin bir yol haritası olduğu ve yerel eylem planları/ pilot projeler önermekte olduğu ifade edilmektedir. ZPP (Zeytinburnu Pilot Projesi) İDMP'nin bir yerel eylem planı olarak İŞAT tarafından 07.01.2003 de BİMTAŞ'a ihale edilip Mart 2003'de çalışmalara başlandığı da belirtilmektedir. Web sitesinde(www.ibb.gov.tr):

- 1- Gerekli verilerin hazır oluşu,
- 2- Dönüşüm potansiyelinin yüksekliği,
- 3- Yapılanmış alanlarında mevcut sorunlu yapı stokunun her kategoriyi içermesi,
- 4- Konut stokları arasında birinci-ikinci-üçüncü ve dördüncü kuşak konut guruplarının bulunuşu,
- 5- Sosyal dokusunun özellikleri,
- 6- Öncelikli riskli alanlardan olması

nedenlerinden dolayı Zeytinburnu İlçesinin pilot proje alanı olarak belirlenmiş olduğu bildirilmektedir. AKOM üyesi ve İstanbul Belediyesi Zemin Araştırma ve Deprem Müdürü Mahmut Baş, Zeytinburnu'nun seçilme nedenlerini ise şöyle ifade etmiştir:

"Bu plan içinde Zeytinburnu, bir yanı havaalanı, bir yanı merkezi iş alanları, bir yanı deniz ve bir yanı da 3 bin yıllık tarih olarak pilot bölgemiz oldu. Bu konuda Zeytinburnu Belediyesi de istekli ve ellerinde bina verileri de bulunuyor. Ayrıca bölge, böyle bir çalışmada maddi olarak da kendini finanse edebilecek güçte göründü bize. Zeytinburnu, Deprem Master Planı'nın laboratuvarı oluyor."

İstanbul Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinde (www.ibb.gov.tr) Zeytinburnu Pilot Projesi için "İstanbul Deprem Master Planı (İDMP)" ile "Eş Zamanlı (EZ)" yürütülecek "Deprem Riski Yüksek Alanlarda (DRYA)" "Yeniden Yapılandırma (YY)", "Rehabilitasyon (R)", Güçlendirme Programı (GP)" kapsamında Zeytinburnu İlçesinin "Pilot Proje (PP)" olarak "Kentsel Dönüşüm (KD)" çalışmaları ile ilgili "Araştırma (A)" ve kentsel "Yapı Stokunun (YS)" "Güvenli (G)" ve "Sürdürülebilir (S)" kılınması, kapsamında "Modeller (M)" geliştirilerek "Uygulanabilir Pilot Proje (UPP)" işidir. " denilmektedir.



Şekil 4.3: İstanbul Deprem Master Planı (www.ibb.gov.tr)

“Bu çerçevede İDMP ortaya çıkaracağı Proje ve Eylem Paketleri “Reçeteyi” bu paketlerin ayrı ayrı ihaleler yoluyla yerine getirilmesi ise “Tedaviyi” sağlayacaktır.” denilmektedir.

İhale kapsamında yapılması istenen ve hâlihazırda çalışmaları süren aşamalar aşağıda tariflenmiştir.

I.Safha:A1

“İstanbul'un yeniden yapılandırılması kapsamında Nazım Plan, 2023 Konsepti, İstanbul vizyonu, dünya kent vizyonları AB uyum programları ile ilgili araştırmalar dâhil fikir projeleri geliştirilmesi, İstanbul'a özgü değerler korunarak liberal ekonomiye açık alternatifler geliştirilmesi için arama karar konferansları dâhil bilgi görüş üreten platformlar da oluşturarak elde edilecek sonuçların, pilot alanlarda uygulanabilir koridor, yerleşim, üç boyutlu fizibilitesi olan kentsel mekân düzenleme denemeleri gibi sentezler oluşturulması, Zeytinburnu'na yönelik sonuçlarının en az 10 seçenekli olarak takdimi.”

I.Safha:A2

“Deprem Master Planı, JICA ve İstanbul'un deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı, İstanbul stratejisinin Zeytinburnu ölçeğinde mekânsal alana indirgenmesine yönelik eylem planlarının teknik analizi ve irdelenmesi. Mevcut verilerin toplanması, konuyla ilgili iç ve dış kurum ve kuruluşların ilçe belediyeleri, üniversiteler, kamu kurum ve kuruluşların ilgili çalışmaları ilgili yayınlar, raporlar, veriler, v.s. eksik görülen verilerin tanımlanması ve eksikliklerin tamamlanması, risklerin yönetimi kapsamında yürütülecek çalışmaların öngördüğü risklerin analizi, sentez senaryolarının, planlarının ve projelerinin tanımlanması, Müdürlüğümüz tarafından verilecek olan JICA'nın raporları doğrultusunda ilçenin tamamının değerlendirme raporları çerçevesinde projelerin ve modellerinin hazırlanması.”

I.Safha: A3

“Deprem Gerçeğini Dikkate Alan Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı Deneyimlerinin Bütünleştirilmiş Analizi ve Zeytinburnu Ölçeğinde İrdelenmesi. Pilot alanda ve Zeytinburnu İlçesinin Mahalle ölçeğinde ve her bir mahalle esas alınarak tüm fikir seçenekleriyle ve tüm risk teknik değerlendirmeleri ile araştırmaların bütünleştirilmiş birleştirilmiş sentezleriyle her Mahalle Zonuna ait

Mahalle Yenileşmesi stratejileri ve irdellemeleri, kısaca risk ve fırsatların çakıştırılması ve sonuçların değerlendirilmesi.”

I.Safha: B

“Tek tek her bir binanın İDMP çerçevesinde öngörülen metodolojiler çerçevesinde incelenmesi ve elde edilecek sonuçların yine İDMP’ ye göre belirlenecek ilke ve esaslara göre değerlendirilmesi söz konusudur. Zeytinburnu İlçesinde 13 mahallenin mevcut yapı stokunun değerlendirme çalışmalarının yapılması.”

II. Safha: A1

“İdarece benimsenen sentez senaryosunu temel alan fikir projesi önerileri, İstanbul'un AB Uyum Süreci'nde deprem gerçeğini dikkate alan ‘Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi İçin Strateji Eylem Planı’nın Zeytinburnu ölçeğinde ‘uyarlanabilirlik sentezleri’ ve açıklamaları, Zeytinburnu Stratejisi'ni saptamaya yönelik eylem planının İstanbul'un AB uyum sürecinde deprem gerçeğini dikkate alan sürdürülebilir mahalle yenileşmesi için strateji eylem planı kapsamında uygulanabilirlik analizi ve irdelenmesi.”

II. Safha: A2

“Yeni yerleşim için gerekli alan tespiti ve projeler geliştirilmesi ve uygulama modellerinin sunulmaya hazır hale getirilmesi.”

II. Safha: B

“Zeytinburnu İlçesi'nde alt yapının değerlendirilmesi, güçlendirme, iyileştirme rehabilitasyon modellerinin belirlenmesi.”

III. Safha:

“Deprem simülasyon programının verilmesi.”

IV. Safha:

“Hızlı değerlendirme yönteminin belirlenmesi çalışmaları.”

V.Safha:

“Pilot proje alanı Zeytinburnu'nda yürütülecek Mahalle Yenileşmesi ile ilgili tarafların ilgili aktörlerin bir katılımcılık projesi olarak ele alınıp Projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi, model, yasallık, finansal yapı, irtibat büroları gibi ayrıntılandırılacak hususları kapsar.”

V.Safha:1

“Pilot proje alanı Zeytinburnu'nda yürütülecek mahalle yenileşmesi ile ilgili katılımcı projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre mahalleler bazında yürütülmesi, gerekli ayrıntıları kapsar.”

V.Safha:2

“Pilot proje alanı Zeytinburnu'nda, Mahalle Yenileşmesi ile ilgili katılımcı Projenin AB Kentsel Dönüşüm Programlarına göre yürütülmesi ve diğer hususlar.”

VI. Safha:

“Zeytinburnu'ndaki binalara teknik analiz ve değerlendirmeler göre uygun örnek güçlendirme, iyileştirme ve rehabilitasyon modellerinin tespiti ve örneklerinin verilmesi.”

VII. Safha:

“Her safha sonuçları idarenin ön göreceği formatta ve sayıda Türkçe – İngilizce olarak sunulacaktır.”

Zeytinburnu Pilot Projesi kapsamında yerel bağlamda Zeytinburnu Belediyesi bünyesinde kurulan bir diğer kuruluş ise ZEŞAT’tır. Zeytinburnu Belediyesi resmi web sitesinde (www.zeytinburnu.bel.tr) ZEŞAT, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki İŞAT tarafından pilot proje seçilen Zeytinburnu ilçesindeki kentsel dönüşüm çalışmalarının, eşgüdümlü olarak sürdürülmesi amacıyla 03 Aralık 2003 tarihinde ve 2003/S-801 sayılı başkanlık makamı onayı ile kurulduğu ifade edilmektedir. ZEŞAT bünyesinde sürdürülen çalışmalar ise; 1/5000 ölçekli bölgeleme paftası hazırlanması, ilçede mahallelere göre hâlihazır+kadastral paftaların oluşturulması, bu paftalarda pilot proje çalışmaları yapmak için alanların belirlenmesi, belirlenen alanların fiziki, sosyal-kültürel, tarihi, doğal dokusuna göre pilot proje çalışmaları ortaya çıkarılması ve Zeytinburnu mülkiyet paftası yapılması olarak tarif edilmektedir.

4.5. Akademik Yazında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Saptamalar ve Öneriler

Türkiye’de akademik yazında kentsel dönüşüm ile ilgili birçok tespit ve öneri bulmak mümkündür. Kentsel dönüşümün gerekliliği, uygulama araç ve kaynakları,

ilgili aktörlerin bir araya gelme modelleri, yasal düzenlemelere ilişkin öneriler birçok akademisyence tartışılmaktadır.

Prof. Dr. Murat Balamir (2005b) kentsel dönüşüm alanında Türkiye'nin önümüzdeki on yıllarda önceliğini kentsel alanlarını genişletmeye değil mevcut durumda yapılaşmış alanlarını ve yapı stokunu iyileştirmeye vermesi gerektiğini vurgulamaktadır. Balamir'e göre Türkiye'de kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın nedenleri; kentsel konut üretiminin konut açığı söylemlerine karşın ihtiyacın üzerinde gerçekleşmesi ve nüfus artışındaki hızın düşmeye başlamasına rağmen inşaat sektörünün alışkanlıkları doğrultusunda gerçekleşen üretim fazlasıdır. Denetim dışı üretilmiş yapılar doğal afetler karşısında büyük riskler oluşturmakta, kentlerdeki hızlı büyüme sonucu oluşmuş altyapı, ulaşım ve diğer kamu hizmetleri açıkları da büyük sorun teşkil etmektedir. Kentlerde yaşanan mekânsal ayrışma ve kentsel fakirliğin hızla artması, estetik ve yeterli standartlardan uzak yaşam çevreleri de temel risklerden biridir. Tüm bu faktörler kentsel dönüşümdeki acil ihtiyacın ifadeleridir.

Prof. Dr. Zekai Görgülü (2005) Türkiye'de yaşanmakta olan kentsel dönüşümün insanı ve toplumu dışlayan, yalnızca yapı stokunu arttırarak kentsel rantı arttıran bir araca dönüştüğünü ifade etmektedir. Görgülü, dönüşümün kent yenileme ile sınırlı kalarak tarif edildiğini, günümüzde uygulanan biçimi ile dönüşümün “yap-sat” yerine “yık-yap” modeline dönüştüğünü tespit etmektedir. Buna karşın dönüşümün koruma, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma, soylulaştırma, yaşam kalitesini yükseltme gibi birçok kavramı kapsadığını; yalnızca fiziksel mekândaki değişimi değil sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal alandaki değişimi de ifade ettiğini belirtmektedir. Çok aktörlü ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm modellerine ihtiyaç duyulduğunu hatırlatan Görgülü, Kentsel Dönüşüm 2004 Sempozyumu'ndan yola çıkarak vurguladığı noktaları şu şekilde özetlemektedir:

- Kentsel dönüşüm, Türkiye'de ihtiyaç duyulan yeni planlama anlayışında bir araç olabilecektir.
- Fiziksel mekândaki değişimin sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal alandaki değişim ile desteklenmesi yerel halkın sürece katılımını arttıracaktır.
- Kentsel dönüşümde ilk deneyimler; küçük ölçekli projeler ile başlamalı ve tüzel kişiliğe sahip az-aktörlü bir yapı izlemelidir.

- Dönüşüm sürecinde projenin tutarlılığı, uygulanabilirliği ve esnekliği önem arz etmektedir.
- Dönüşüm alanlarının kendine özgün koşullarından dolayı alanların kendi dinamikleri ile şekillenen dönüşüm modelleri oluşturmak gerekir.
- Dönüşüm projelerindeki başlıca kısıtlar finans ve fon kaynaklarıdır. Projeye tüm aktörlerin finansal olarak katılımı sağlanmalı ve projeden beklentiler net olarak ortaya konulmalıdır.
- Kamu ve özel sektör birlikteliği proje risklerini azaltmaktadır.
- Projenin önderi kamu adına yerel belediye olmalı ve proje başlangıcı için altyapıyı hazırlayarak ortaklığı başlatmalıdır.

Akademik yazında Türkiye’de kentsel dönüşümde en çok ön plana çıkarılan konu gecekondulu alanlarının dönüşümüdür (Türel ve diğ., 2005). Yrd. Dç. Dr. Z. Müge Akkar, bunun yanında depremsellik, doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması, kentsel toprakların yerli ve yabancı büyük sermaye baskısı altında geliştirilmesi gibi problemlerin günümüz Türk kentlerinin gündeminde yer aldığını belirtmektedir. Akkar’a göre kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenmesi gereken başlıca ilkeler; kapsamlı bir yaklaşım, stratejik planlama anlayışı, katılımı gözeten işbirliği içinde sürdürülen bir planlama anlayışı, sürdürülebilirlik, çok boyutluluk, eşit erişim koşulları, yaşam kalitesinin artırılması olmalıdır. Bunların yanında dönüşüm ile ilgili tüm aktörlerin sürece katılımı, rol ve sorumluluklarının belirlenmesi, bunlara bağlı eylem alanlarının planlanması dönüşüm projelerinde gözetilmesi gereken noktalar olduğu vurgulanmaktadır. Bir öneri olarak ise kentsel dönüşüm projelerinde yerli ve yabancı büyük sermaye gruplarının kar güdülerini sınırlandıracak, orta ve küçük ölçekli yerel sermayenin de sürece katılımını sağlayacak stratejilerin belirlenmesi gerektiği ortaya konulmaktadır (Akkar, 2006).

Dr. Polat Sökmen son dönemlere vurgu yaparak, Türkiye’deki kentsel dönüşüm anlayışının belli kentsel alanların mekânsal dönüşümü ve sınırlı bir projecilik anlayışı ile şekillendiğini ifade etmektedir. Bu anlayış ise çok aktörlü dönüşüm süreçleri yerine teknik yönleri ağır basan proje uygulama aşamalarını dayatmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında demokratik temelli ve gelişmiş bir planlama anlayışı ile uzlaşma kültürünün oluşturulmasının Türkiye’nin önünde duran başlıca ödevlerden biri olduğu Sökmen (2003) tarafından belirtilmektedir.

4.6. Bölüm Sonucu

Türkiye’de kentsel dönüşüm, yasal çerçevede merkezi ve yerel yönetimlerin gündemine girmiş bulunmaktadır. Dönüşüm uygulamalarında süreci başlatacak öncelik, yasalar ile birlikte kamu kurumlarına verilmektedir. Toplu Konut Kanunu, Büyükşehir Kanunu, Belediye Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklar ile ilgili Kanun ve Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı değerlendirildiğinde birbiri ile bir bütünlük oluşturmaktan uzak oldukları görülmektedir. Yasalarda dönüşüm süreci fiziksel ve yönetsel yönleri ile ele alınmakta; ancak, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlar göz ardı edilmektedir.

Türkiye’deki dönüşüm süreci ve uygulamaları da göstermektedir ki kentsel dönüşümün projecilik anlayışından çıkması için dönüşüm bütün yönleri ile ele alınmalıdır.

1999 Marmara Depremi ile İstanbul’un gündemine giren kentsel dönüşüm, ilde İBB, İŞAT, ZEŞAT, İMP ve BİMTAŞ gibi kurum ve kuruluşların plan ve programlarına çeşitli projeler ile girmiş bulunmaktadır. İstanbul Deprem Master Planı incelendiğinde ise; İstanbul’da yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kentsel yaşam için alınması gereken önlemler ve yapılması gerekenler kentsel dönüşüm projelerinden öte çok daha kapsamlı ve bütünlüklüdür. Bu bağlamda; Zeytinburnu Pilot Projesi İDMP’nin da tarif ettiği Yerel Eylem Planı olarak uygulanmaya başlanmış durumdadır. Ancak; ihaleyi alan kuruluşun bu çalışmayı yapacak kapasiteye sahip olup olmadığı, Pilot Projenin ne aşamada olduğu, bu alanda yer alan aktörlerin hangi görevleri üstlendiği kamuoyu ile paylaşılmayan noktalar olarak dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak; Zeytinburnu Pilot Projesi’nin sağlıklı bir sonuç vermesinin hem çıkacak yasa taslağına bağlı olduğu hem de süreci üstlenen baş aktör olarak İBB ve ona bağlı kuruluşlara bağlı olduğu söylenebilir.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE AKTÖRLERİN BAKIŞINI İRDELEYEN BİR ALAN ÇALIŞMASI: ZEYTİNBURNU PİLOT PROJESİ

5.1. Alan Araştırmasının Amacı, Kapsamı ve Yöntemi

Zeytinburnu, yaşadığı kentsel sorunlar ile 1999 Marmara Depremi'nin ardından gündeme gelmeye başlamıştır. İlçenin yaşadığı kentsel sorunlar İstanbul bütününde yaşananların bir örneklemini oluşturmaktadır. Zeytinburnu'nu kentsel dönüşüm alanında pilot proje alanı seçtiren unsurlar şu şekilde sıralanabilir;

İstanbul içindeki merkezi konumu, düz topografik yapısı, Marmara Denizi ile ilişkisi, tramvay, demiryolu, deniz yolu ve kara yolu gibi ulaşım akslarına yakınlığı, İstanbul'un ilk gecekondu semti olması, gecekondu dokusu üzerinden gerçekleşen kaçak apartmanlaşma süreci ve bu durumun getirdiği başta deprem olmak üzere kentsel riskler, dar yollar ve yapı yoğunluğundan oluşan sosyal donatılardan yoksun sağlıklı yaşam çevresi, sanayinin desantralizasyon süreci ile birlikte boşalan kentsel alanları, alt ve orta gelirli insanların çoğunluğu oluşturduğu sosyo-ekonomik yapısı, sürekli aldığı iç göç, farklı etnik yapıdaki insanları barındırması ve kentsel toprakları üzerinden sunduğu rant olanakları.

Zeytinburnu'nun pilot bölge olarak yukarıda özetlenen özellikleri ve kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulanmaya başlanmış olması, alan çalışmasının seçim kriterlerini oluşturmuştur.

Alan araştırmasının amacı; tez çalışmasının yazınsal araştırma bölümünde şekillenen kentsel dönüşümün kavramsal, yasal, yönetsel, ekonomik, sosyal ve fiziksel yönlerinin uygulama aşamasına gelmiş bir bölgede, alanın aktörleri tarafından nasıl algılandığının anlaşılmasıdır. Yönetim, tasarım, yapım, uygulama, denetim ve kullanım aşamalarında rol alan aktörlerin İstanbul için bir ilk olacak pilot bölgede dönüşüme bakışlarının irdelenmesi ile Türkiye'ye özgün kentsel dönüşüm modellerinin oluşumunda katkıda bulunulacağı düşünülmüştür.

Araştırma kapsamında; Zeytinburnu'nun İstanbul içindeki konumu ve gelişimi 1953 yılında Fatih İlçesine bağlı bucak olmasından bugüne değin incelenmiştir. Yaşanan

mekânsal değişimde, Türkiye'nin kalkınma hamleleri ile birlikte yaşadığı iç göçün, siyasi yönetimlerin uygulamalarının, planlama kararlarının nasıl etkili olduğu süreç içerisinde anlaşılmaya çalışılmıştır. İlçenin sosyo-ekonomik yapısının incelenmesi ile de değişimin yarattığı sosyal durum sayısal veriler ile ele alınmıştır. Araştırmanın tasarımı anlatıldıktan sonra, alan araştırmasında yapılan görüşmeler ve bunlarla ilgili analizler sunulmuş ve ardından değerlendirmeler yapılmıştır.

Yöntem olarak; alan araştırması aktörlerin bakışını irdelemeye dönük yapıldığından kalitatif yöntem kullanılmıştır. Araştırmanın temel veri kaynağı olan aktörler ile yapılan yarı-kurgulu görüşmeler dijital ses kayıt cihazı ile kaydedilmiş, yapılan görüşmelerin deşifre edilmesi ile elde edilen metinlerin analiz edilmesinde içerik analizi kullanılmıştır.

5.2. Zeytinburnu İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu ve Gelişimi

1953 yılına kadar Zeytinburnu, doğusu Fatih, batısı Bakırköy ilçe sınırları içerisinde kalan bir araziden oluşmaktadır. 1953'te Zeytinburnu, Fatih İlçesine bağlı bir bucak statüsü kazanmıştır. 1957 yılında da İstanbul'un bir ilçesi olmuştur. Günümüzde Zeytinburnu, batıda Bakırköy, doğuda Fatih, kuzeyde Eyüp ilçeleri ile komşu, kuzey güney doğrultusunda uzanan, 5,5 km uzunluğunda ve 2,5 km genişliğinde, 12 km² yüzölçümlü bir ilçedir.

İstanbul'da ilk gecekondur, 1945 yılında Zeytinburnu Kazlıçeşme'de görülmüştür. 1947 ile 1948 yılları arasında gecekondur yapımı hız kazanmış, 1948 yılındaki yıkım kararından kurtulduktan sonra da sayı giderek artmıştır. Mart 1949'da Zeytinburnu'nda 3218 gecekondur tespit edilir. 1950'de Zeytinburnu da dâhil olmak üzere, Fatih İlçesi'nde 4183 gecekondur vardır ve bu rakam o tarihte İstanbul ilçeleri arasındaki en yüksek gecekondur sayısıdır (Tekeli, 1994).

Zeytinburnu'nu bir kentsel alan olarak tanımlayan en belirgin kimlik olarak gecekondunun yanında sanayi de yer almaktadır. Zeytinburnu'nda sanayi, Fatih'in İstanbul'u fethinden sonra deri tabakhanelerinin Kazlıçeşme'ye yerleşmesine kadar uzanmaktadır. 1927 yılı ile birlikte deri fabrikalarına dokuma fabrikaları da eklenir. Dokuma fabrikaları bu yöredeki dericilik dışında ilk sanayi tesisleridir. 1947 yılı ile birlikte de Zeytinburnu tarihinde önemli bir dönüm noktası yaşanır; İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü talimatnamesi ile Zeytinburnu ve Bakırköy arasındaki

yerler örgütlü sanayiye ayrılır. Bu tarihten sonra da bölgede birçok yeni sanayi kurulur (Şenyapılı, 1998). 1950 başlarında bölgeye Balkan Göçmenleri de gelir.

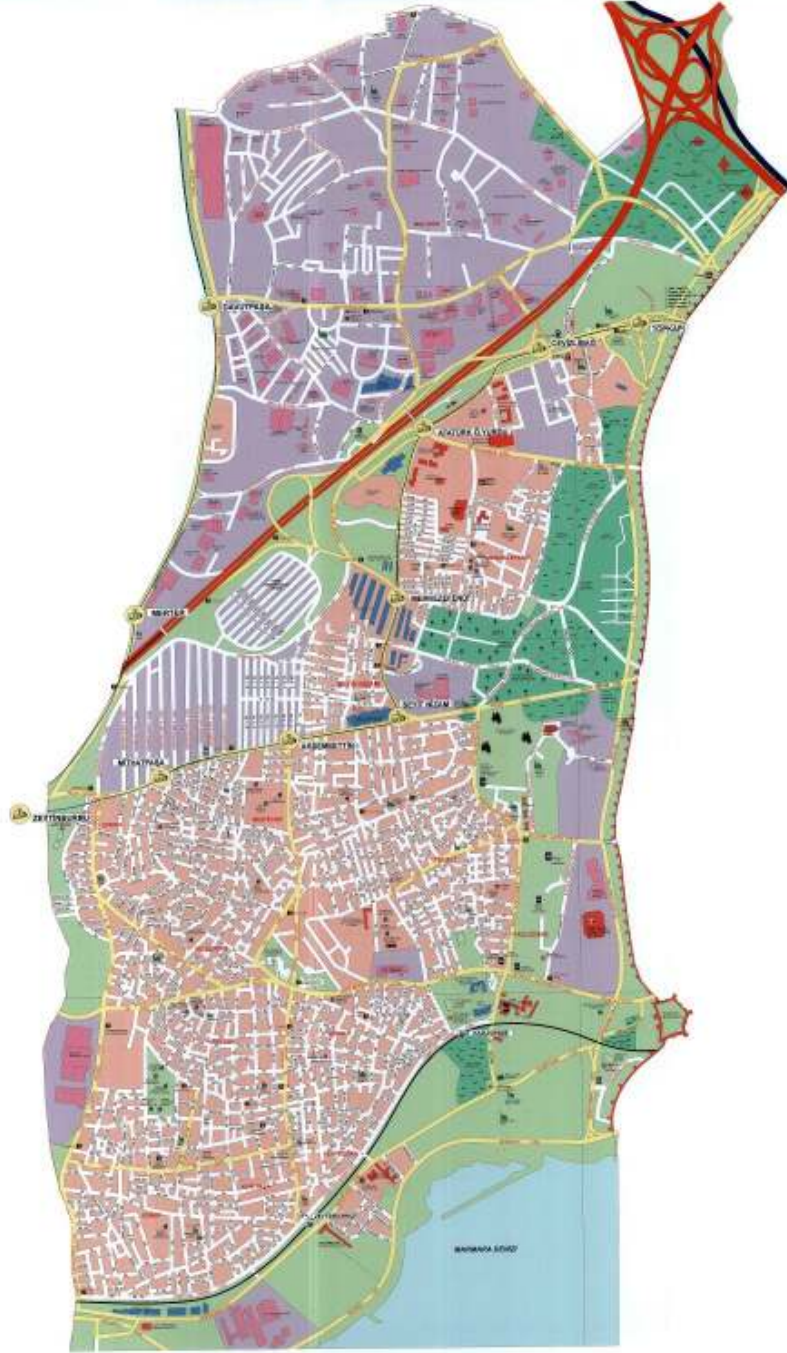
Sanayinin bu süreçte gecekondu yapımını tetiklediği görülebilmektedir. 1940'lar ile birlikte Türkiye'de Marmara Bölgesi'ne ve özellikle İstanbul'a başlayan iç göç, kentsel altyapı ile yasal, yönetsel ve mali imkânların yoksunluğu ile birleşince gecekondu sorunu baş göstermiştir. Kamunun konut alanında yatırım yapmayarak süreci bir anlamda desteklemesi ile fabrikaların işçi ücretlerini bu sayede düşük tutabilmesi gecekonduyu bu dönemde meşrulaştırmıştır.

1950'ler ile beraber Adnan Menderes Dönemi, Londra Asfaltı olarak adlandırılan Eski E-5 şimdiki D-100 Karayolu, sahil yolu ve kara surlarına paralel bir caddenin açılması ile Zeytinburnu üç yönden sınırlandırılmış olur. Zamanla Londra Asfaltı'nın kuzeyinde kalan bölümün de gecekondu ile dolduğu gözlenir. Bu dönemlerde bölgedeki gecekonduların tek katlı ve bahçeli olduğu ve yolların toprak olduğu görülmektedir. Bölgenin düz bir araziye oturması ve İstanbul merkezinde yer alması sürekli göçü de tetiklemiştir. Bu dönemde siyasi rant kaygısı ile gecekondu sahiplerine tapu dağıtımı da yapıldığı gözlenmiştir.

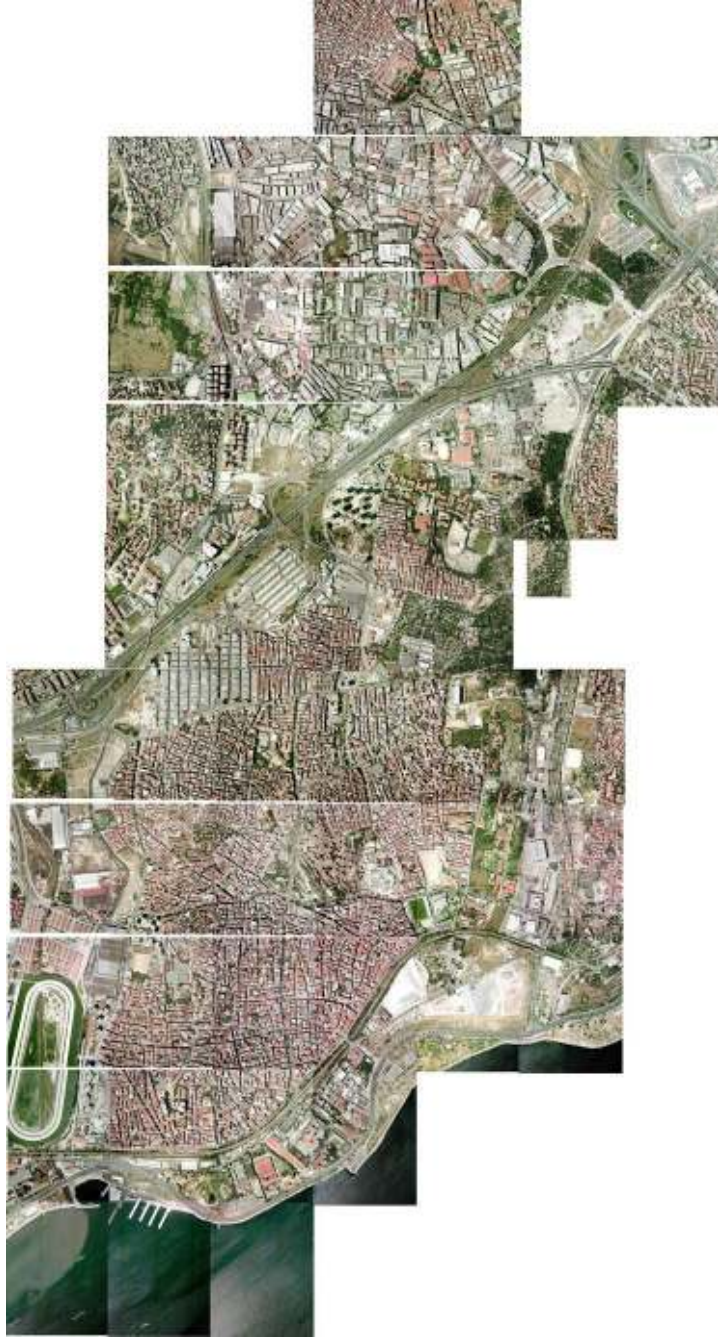
1966 yılında çıkan Gecekondu Yasası ile birlikte gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturulur. Bu amaçla Zeytinburnu'nda dar gelirlilere apartman blokları halinde toplu konut çevreleri üretilir. 1978 yılında ilçe için üzerinde yoğunluk miktarının belirtilmediği 1/5000'lik Nazım İmar Planı hazırlanır. Bu planı, 1980'li yıllarda imar afları izler. 1986 Zeytinburnu Nazım İmar Planı ve ardından 1994 tarihinde onanan Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı ilçedeki yoğunluk miktarını arttırır. Bu süreçte de, dar yollar ve küçük parsellerden oluşan gecekondu dokusu üzerindeki apartmanlaşma süreci Zeytinburnu'nun bugün ki duruma gelmesinde belirleyici olur. Bir başka gelişme ise bu sürece koşut olarak 1980'ler ile birlikte hazırlanan İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planları ile yaşanmıştır. Bu planlar sanayinin desantralizasyonunu getirirken, 1990'ların başlarında dericiler Zeytinburnu Kazlıçeşme bölgesinden taşınır. Bu alan, halen yeşil alan olarak durmaktadır.

Günümüzde bu gelişmelerin yanında Zeytinburnu için bir diğer önemli başlık ilçenin Marmara Denizi ile olan ilişkisi yani sahili ve bu sahilde yer alan limandır. Zeytinburnu Limanı "Zeyport" 1997 yılında hizmete girmiş ve o günden bu güne daha çok Karadeniz ülkeleri ile yapılan bavul ticaretinin ulaşım merkezi olmuştur.

Günümüzde ilçenin tamamının apartmanlaştığı görülmektedir. Bu nedenle, son derece yoğun, sıkışık ve standartları düşük yaşam çevreleri oluşmuş durumdadır. Eski sanayi faaliyetlerinin bu bölgeyi terk etmesi ile yerlerine yenilerinin gelmesi aynı süreçte gerçekleşmiştir. Bu gün apartmanların altında dokuma ve dericilik temelli toptan ve perakende ticareti yoğunluk kazanmıştır. Deri konfeksiyon mağazaları da bölgede halen yoğun olarak yer almaktadır.



Şekil 5.1: Zeytinburnu Poster Haritası (www.zeytinburnu.bel.tr)



Şekil 5.2: Zeytinburnu Hava Fotoğrafi (www.zeytinburnu.bel.tr)

5.3. Zeytinburnu İlçesinin Sosyo-Ekonomik Yapısı

İstanbul 2000 yılı nüfus verilerine göre 10.018.735 nüfusa sahiptir. Cumhuriyet Döneminin ilk sayımı olan 1927'den 2000 yılına kadar Türkiye'nin nüfusu yaklaşık beş kat artmışken, aynı dönemde İstanbul'un nüfusu yaklaşık 12,4 kat artış göstermiştir. (www.die.gov.tr) 2000 Nüfus sayımı ile birlikte Zeytinburnu'nda 247.669 kişinin yaşadığı bilinmektedir (www.die.gov.tr).

1960 Nüfus Sayımında Zeytinburnu ilçesinin nüfusu 89.397 olarak tespit edilmiştir. Bu dönemden sonra da nüfus gecekondular ile birlikte hızlı bir şekilde artmıştır. 1990–2000 yılları arasında Zeytinburnu nüfus artış oranı %49,5 iken İstanbul'un ise %37,1'dir. Bu artışın arkasında gecekonduların tapu sorunlarının çözülerek ruhsatlı bina yapımına izin verilmesinin bulunduğu söylenebilir (Gökçen, 2003).

Zeytinburnu'nun bir diğer özelliği de oldukça renkli bir etnik yapısının bulunmasıdır. İlçede Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden gelenlerin yanı sıra Orta Asya, Balkanlar, Batı Trakya ve Afganistan'dan zorunlu göçe tabi tutulanlar da yer almaktadır.

Zeytinburnu Belediyesi'nin desteği ile gerçekleştirilen "Zeytinburnu'nun Sosyo-ekonomik ve Siyasal Yapısı" adlı çalışmaya göre ilçenin bazı sosyo-ekonomik verileri aşağıdaki gibidir (Murat ve Ersöz, 2005):

“Zeytinburnu da nüfus yoğunluğu sürekli olarak artan bir ilçedir. Zeytinburnu ilçesinin nüfus yoğunluğu, (yani km² başına düşen insan sayısı) 1960 yılında 7.362 iken, bu miktar 2000 yılında 2,8 katlık veya %180'lik bir artışla 20.639 kişiye yükselmiştir.

Toplam nüfus içinde çocuk nüfus oranı 1990–2000 yılları arasında Türkiye genelinde %35'den %29,8'e, Zeytinburnu'nda %28,3'den %26,5'e ve İstanbul'da da %29,7'den %26,3'e düşmüştür. Yetişkin nüfusun toplam nüfus içindeki payı 1990–2000 yılları arasında ülke genelinde %40,6'dan %44'e, Zeytinburnu'nda %44,2'den %47,3'e, İstanbul genelinde de %45,3'den %48'e yükselmiştir.

2000 yılında ise Türkiye ve İstanbul geneli ile Zeytinburnu'nda cinsiyet oranlarının benzer özelliklere yani her üç bölgede de yaklaşık olarak erkeklerin %51, kadınların da %49'luk oranlara sahip oldukları görülmektedir. 1985–2000 yılları arasında ülke genelindeki hane halkı sayısı %54,9'luk artışla 9.730.018'den

15.070.093'e, İstanbul'da ise %97,2'lik artışla 1.293.507'den 2.550.607'ye, Zeytinburnu'nda da %101'lik bir artışla 30.820'den 61.813'e yükselmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise ülke genelinde 5,2'den 4,5'e, İstanbul'da 4,3'den 3,9'a ve Zeytinburnu'nda da 4,5'den 3,9'a düşmüştür.

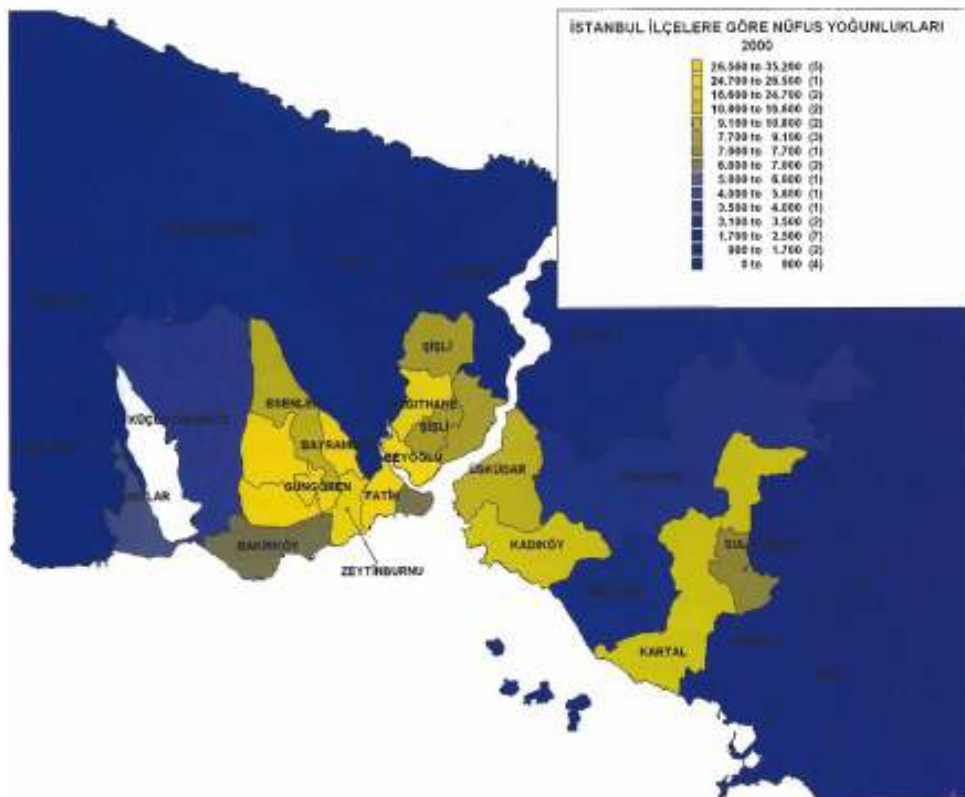
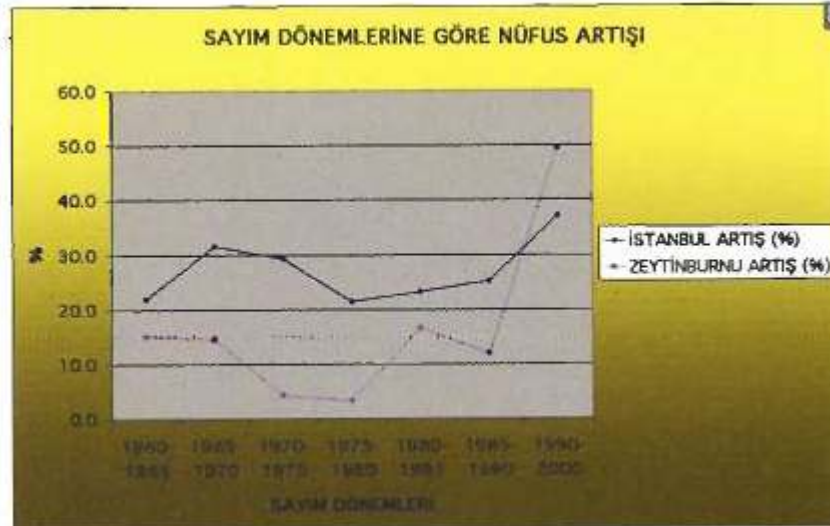
1980–2000 yılları arasında okuma yazma bilmeyenlerin oranı ülke genelinde %32,5'den %12,7'ye, İstanbul'da %16,5'den %6,6'ya, Zeytinburnu'nda ise %22'den %7,5'e düşmüştür.

1980–2000 yılları arasında, Zeytinburnu ilçesinde ise hem iktisaden faal nüfus artış oranı (%121) hem de toplam nüfus artış oranı (%117) birbirine yakın oranlarda artmıştır. Bu artış oranları İstanbul genelinden daha düşük, Türkiye genelinden ise oldukça yüksektir. Türkiye genelindeki iktisaden faal nüfusun %8,6'sı İstanbul'da bulunurken, bu oran 2000 yılında %13,9'a kadar yükselmiş, Zeytinburnu'nun İstanbul içindeki payı ise aynı yıllar içinde pek değişmeyip 1980 yılında %2,7 iken 1990 ve 2000 yıllarında %2,5 olarak gerçekleşmiştir. 1980–2000 yılları arasında, işsizlik oranları ülke genelinde %3,6'dan %8,9'a, İstanbul genelinde ise %5,5'den %12,7'ye, Zeytinburnu ilçesinde de %6,1'den %13,7'ye yükselmiştir. 2000 yılı verilerine göre, Türkiye genelindeki yaklaşık her beş işsizden biri İstanbul'da bulunurken, İstanbul genelindeki her kırk işsizden biri ise Zeytinburnu'nda bulunmaktadır.

Hem İstanbul genelinde ve hem de Zeytinburnu'nda erkek ve kadın iş gücünün en fazla bulunduğu iktisadi faaliyet alanı ise “İmalat sanayi” dir. Yine İstanbul genelinde ve Zeytinburnu'nda erkek iş gücünün en fazla bulunduğu iktisadi faaliyet alanı “Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller” iken, kadın iş gücünün en fazla bulunduğu iktisadi faaliyet alanı ise “Toplum hizmetleri sosyal ve kişisel hizmetler” faaliyet alanıdır. İş gücünün meslek dallarına göre dağılımında istihdam içinde en yüksek paya sahip meslek grubu, Türkiye genelinde (%53,6'dan %48,5'e) “Tarım, hayvancılık ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanlar”, İstanbul genelinde (%49,3'den %41,3'e) ve Zeytinburnu'nda ise (%64,6'dan %53,5'e) “Tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makineleri kullananlar” dir. Türkiye genelinde sanayi sektöründeki iş gücünün yaklaşık dörtte biri, hizmetler sektöründeki iş gücünün de beşte biri İstanbul'da bulunurken, Zeytinburnu'nun İstanbul içindeki payları ise toplam iş gücünde azalırken (%2,5'den %2,4'e),

hizmetler sektöründe (%2,1'den %2,2'ye) artmakta, sanayi sektöründe (%3,2) aynı kalmaktadır.

Tablo 5.1: Sayım Dönemlerine göre İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi Nüfus Gelişimi
(Surların Öte Yanı, 2003, s.178)



Şekil 5.3: İstanbul’da İlçelere Göre Nüfus Yoğunlukları (2000), (Surların Öte Yanı, 2003, s. 179)

5.4. Araştırmanın Tasarımı

Alan araştırmasının başlıca adımları aşağıdaki gibidir:

1. Araştırma sorularının belirlenmesi ile görüşme formunun oluşturulması
2. Örneklemin oluşturulması
3. Pilot görüşme yapılması ile görüşme sorularının sınanması
4. Görüşmeler yolu ile verilerin toplanması
5. Ses kayıt cihazı ile yapılan görüşmelerin deşifre edilerek metne dökülmesi
6. Elde edilen metinlerin içerik analizi ile incelenmesi
7. Analizlerin değerlendirilmesi

5.4.1. Araştırma Sorularının Oluşturulması

Araştırma soruları; tezin literatür araştırması ile oluşturulan teorik çerçeveden yola çıkılarak oluşturulmuştur. Görüşme Formu (Ek-1), görüşmeci ile ilgili bilgilerin yer aldığı bölüm ile Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili soruların yer aldığı iki ana bölümden oluşturulmuştur. Birinci bölümde, görüşmeci ile ilgili yaş, cinsiyet, meslek, eğitim düzeyi gibi araştırmayı etkileyecek sosyo-ekonomik verilerin incelenmesi ile görüşmecinin aktör olarak rolü tanımlanmaya çalışılmıştır. Alan araştırmasının ana konusu olan ikinci bölümde ise görüşmeciye Zeytinburnu ile ilgisi bağlamında on üç soru yöneltilmiştir. Bu sorulara görüşmeci/aktörün genel anlamda ilçeye ve Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'ne bakışının irdelenmesi ile başlanılmıştır. Ardından proje ile ilgili düşünceler, yapılanlar ve yapılabilecek olan çalışmalar sorulmuştur. “Kentsel Dönüşüm Projesi yapılmalı mı?” sorusu ile de ankete devam edilmiştir. Soruya “evet” diyenler ile görüşme formuna devam edilirken “hayır” diyenlere yaşanan kentsel sorunlara alternatif çözüm önerileri sorulmuştur. Ardından görüşme formunda aktörlere kentsel dönüşüm projesi ile ilgili daha özellikli sorular yöneltilmiştir. Dönüşümü kimin gerçekleştireceği ile ilgili düşünceler ve aktörlere biçtikleri roller bu sorular ile öğrenilmeye çalışılmıştır. Dünya ve Türkiye uygulamalarından yola çıkılarak oluşturulan ortaklık modelleri ve ortaklıklarda kullanılan araçlara ilişkin düşünceler ile görüşme formuna devam edilmiştir. Yasal çerçeve ile ilgili soru yöneltildikten sonra da görüşmecilere, dönüşümün ardından karşılaşmayı düşündükleri Zeytinburnu ile hayallerindeki

Zeytinburnu’nu tanımlamaları istenmiştir. Son soru olarak da dönüşüm uygulamalarının birçoğunda karşılaşılan durum olarak yerel halkın dönüşümün ardından bölgede yaşamaya devam edip edemeyeceği konusundaki düşünceleri sorulmuştur.

Görüşme formunda kullanılan soruların açık uçlu olmasına özen gösterilmiştir. Buradaki amaç; görüşmeciden ana başlıklarda olabildiğince zengin veri elde edebilmektir. Sorular bu bağlamda yol gösterici olmuştur. Soruların oluşturulmasında bir diğer kriter olarak da her aktörün anlayıp yanıtlayabileceği, düşünce sunabileceği sadelikte sorular olmasına özen gösterilmiştir.

5.4.2. Örneklemenin Oluşturulması

Kalitatif araştırmada; araştırmacının amacına bağlı olarak aykırı durum, tipik durum, kritik durum, kartopu veya zincir örnekleme ile kolay ulaşılabilir durum örnekleme gibi örneklem seçimleri yapılabilmektedir (Yıldırım ve Şimşek, 2006).

Bu alan çalışmasında; örneklem oluşturulmasına aktörler içerisinde “Zeytinburnu’nda kentsel dönüşüm ile ilgili en çok kimler bilgi sahibi olabilir?” sorusu ile başlanmıştır; süreç ilerledikçe aktörlerin tavsiyeleri ile isimler bir kartopu gibi büyümüştür. Bu amaçla İstanbul’da kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütücüsü olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki İŞAT ve BİMTAŞ bünyesindeki İMP, yerel bağlamda Zeytinburnu Belediyesi ve kaymakamlığa bağlı kurumlar, sivil toplum kuruluşu olarak kentsel dönüşüm çalışmalarını araştıran ve gündemi takip eden Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi yetkilileri ile görüşmeler yapılmıştır. Aktörlerden yerel halk ile görüşmeler ise maksimum çeşitlilik elde edilmeye çalışılarak yapılmıştır.

5.4.3. Pilot Görüşme

Oluşturulan görüşme formunun sorunsuz olarak sahada kullanılıp kullanılmayacağını anlamak için üç aktör ile ön görüşme yapılmıştır. Bu görüşmeler sonrasında görüşme formunda, görüşmeciler ile ilgili bilgiler bölümünde yer alan “Aylık gelir durumu” sorusunun yanıtlanmadığı görülerek formdan çıkartılmıştır. Pilot çalışmalar da ilk üç görüşme olarak alan araştırmasında kullanılmıştır.

5.4.4. Görüşmeler Yolu ile Verilerin Toplanması

Alan çalışmasında, temel veri kaynağının aktörler ile yapılan yarı-kurgulu görüşmeler olduğu daha önce belirtilmiştir. Görüşmeler dijital ses kayıt cihazı ile kaydedilmiş, ardından deşifre edilerek metin haline getirilmiştir. Elde edilen metinlerin analizinde içerik analizi kullanılmıştır. İçerik analizi, bir metnin içerdiği çeşitli mesajları yorumlamak için geliştirilmiş bir yöntemdir. Burada amaç, toplanan verilerin önce kavramlaştırılması, sonra ortaya çıkan bu kavramlara göre düzenlenmesi ve ardından bunlara göre veriyi açıklayan temaların saptanmasıdır (Yıldırım ve Şimşek, 2006).

Görüşmeler 28.03.2007- 01.08.2007 tarihleri arasında yapılmıştır. Yöneltilen sorulara bu konu ile ilgili çalışan profesyonellerin daha kolay yanıt verdiği gözlenirken, yerel halkın spesifik sorulara yanıt veremediği gözlenmiştir. Bu nedenle görüşme süreleri minimum 10 dakika ile maksimum 1,5 saat arasında değişebilmiştir.

Çalışma süresince 22 aktör ile görüşülmüştür. Bu aktörlerden; beş kişi kamu sektörü, dört kişi özel sektör, bir kişi sivil toplum kuruluşu olarak gönüllü sektör ve on iki kişi de yerel halk adına soruları yanıtlamıştır. Aktörlerin dağılımı aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak sunulmuştur. Çalışmanın belirli bir zaman aralığında ve kısıtlı koşullar ile gerçekleşmesi, bazı kurum ve kuruluş yetkililerinden randevu alınamaması görüşmecilerin bulunduğu listenin oluşumunda etkili olmuştur.

Aktörler ile yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen metinler alan çalışması analizinde kullanılırken sorulara verilen yanıtlar bir bütün olarak birebir verilmeye çalışılmıştır. Görüşmeciler ile yapılan yarı-kurgulu görüşmelerde sorular görüşmenin akışına göre sorulmuş, bu nedenle verilen yanıtlara bakıldığında birçok konunun birlikte ele alınabildiği görülmüştür. Görüşmecilerin konu hakkındaki bilgi derecelerine göre sorularda gerekli açıklamalar yapılmış, görüşmecinin konu hakkında bir bilgi ve yorumu bulunmuyorsa diğer sorulara geçilmiştir. Bazı durumlarda da görüşmeciler konu hakkındaki soruları yanıtlamamış konuya başka bir yaklaşım getirmeye çalışmıştır. Bu nedenle; alan çalışması analizinde her soruda tüm aktörlerin görüşlerine yer vermek mümkün olamamıştır.

Tablo 5.2: Alan Çalışmasındaki Aktörlerin Dağılımı (Alan Çalışması, 28.03.2007- 01.08.2007)

GÖRÜŞMECİLER İLE İLGİLİ BİLGİLER								
KOD NO	YAŞ	CİNSİYET	MEDENİ DURUM	MESLEK	İŞİ	EĞİTİM DÜZEYİ	Z.BURNU İLE İLGİSİ	SÜRE
1	49	Erkek	Evli	Harita Müh.	Emekli	Y. Lisans	Zeytinburnu Kadastro Çalışanı	5,5
2	30	Bayan	Bekâr	Mimar	Kentsel Tasarımcı	Y.Lisans	İMP-Proje Ekibi	1,5
3	27	Bayan	Bekâr	Şehir Plancı	Kentsel Tasarımcı	Y.Lisans	İMP-Proje Ekibi	1,5
4	39	Erkek	Evli	Mimar	Mim. Bürosu Sahibi	Lisans	Mim. Firma Yetkilisi	23
5	41	Erkek	Evli	Harita Müh.	Memur	Lisans	Zeytinburnu Belediyesi Çalışanı	20
6	56	Bayan	Dul	Y. Mimar-Müh.	Meslek Odası Çalışanı	Y.Lisans	Mimarlar Odası	3
7	34	Bayan	Evli	Memur	Kamu görevlisi	Lise	Mülk sahibi, Çalışan	(7),(14)
8	36	Erkek	Evli	Vasıfsız	Esnaf	Ortaokul	Mülk sahibi, İşveren	8
9	39	Bayan	Evli	Doktor	Kamuda Doktor	Doktora	Mülk sahibi, Çalışan	(2),(7)
10	50	Erkek	Evli	Vasıfsız	Esnaf	Lise	Kiracı, İşveren	10
11	30	Bayan	Evli	Doktor	Kamuda Doktor	Doktora	Kiracı, Çalışan	1
12	36	Erkek	Bekâr	Harita Müh.	Değerleme Uzmanı	Y.Lisans	Değerleme Firması Yetkilisi	1
13	54	Erkek	Evli	Mimar	Kamu görevlisi	Y.Lisans	Kentsel Dönüşüm Md. Çalışanı	6
14	34	Erkek	Evli	İnşaat Müh.	İnşaat Firması Sahibi	Lisans	İnşaat Firma Yetkilisi	17
15	36	Erkek	Evli	Mimar	Mim.&Taahhüt Firması Sahibi	Lisans	Mim. Firma Yetkilisi	20
16	26	Erkek	Bekâr	Öğretmen	Ortaokul Öğretmeni	Lisans	Kiracı, Çalışan	(1),(3)
17	20	Erkek	Bekâr	Öğrenci	-	Lisans	Mülk sahibi	20
18	27	Bayan	Bekâr	Öğretmen	İşsiz	Lisans	Gecekondu sahibi	27
19	23	Erkek	Bekâr	Öğrenci	-	Lisans	Gecekondu sahibi	23
20	45	Bayan	Evli	İşçi	Temizlikçi	İlkokul	Gecekondu sahibi, Çalışan	28
21	44	Bayan	Evli	Ev Hanımı	-	İlkokul	Gecekondu sahibi	44
22	42	Bayan	Evli	Ev Hanımı	-	İlkokul terk	Gecekondu sahibi	28

5.5. Aktörler ile Görüşmeler

Aktörler ile yapılan görüşmeler aşağıda kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve yerel halk olarak sınıflandırılmıştır.

5.5.1. Kamu Sektörü

Kamu sektörü aktörlerine ilk soru olan Zeytinburnu’nu deneyimlerinden yola çıkarak anlatmaları istendiğinde:

“...Zeytinburnu’nun özelliği Türkiye’nin ilk gecekondü bölgesi olmasıdır....O gecekondü bölgesinin sokakları belki çamurmuş, insanlar otobüse binmek için duraklara 10 belki 15 dakika yürüyormuş ama şu andakinden çok güzelmiş. 80’li yıllarda imar affı ile birlikte Zeytinburnu’nda şu anda görülen çarpık kentleşme çarpık yapılaşma başlamış.... Ve bunlara yapı ruhsatı verilmiş. Tabanda mübalağa yapmıyorum, 60–70 m²’lik oturma alanı olan apartmanlar yükselmeye başlamış....”

Kadastro çalışanı

“....1984 yılında geldim ben buraya.Zeytinburnu’nda böyle hakim mertebesinde baktığınızda hepsi aynı katlı. Aynı katlı derken yani çoğu tek katlı bahçeli güzel şirin evlerden oluşmuştur. Trafik yönünden belki yapılanması zayıftır ama şirin bir yerdir. Tozu toprağı vardır ama güzel bir ilçedir....1984 af yasasının peşinden belediyelere kaynak aktarımı geldi....Belediye de bir gecekondü ıslah planı hazırladı. Baktı bu iş böyle olmayacak, sonra bir imar yasası çıkaralım bir düzenleme yapalım dediler; ama burada yıkıp değil de, 2 katlı binaları koruyarak bir şeyler yapalım dediler. Bunun adına da imar ıslah yasası dediler.İşte daha hata o zamanlar yapıldı.... Bir kere yapılanma yanlışları vardı.... Adam Kastamonu’dan 10 tane koyun satın gelip burada müteahhitlik yapıyor(du)....”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“Depremselliğin ön planda olduğunu biliyorduk, sorunlu bir bölge olduğunu biliyorduk. Ben daha önceden de yapılan projeleri biraz biliyordum. BİMTAŞ’ın yaptığı falan....”

İMP çalışanı

Aktörlerin sözlerine mercek tutulduğunda; Zeytinburnu ile ilgili düşüncelerini ifade edenlerin, ilçeyi gecekondü ve kaçak, çarpık yapılaşma ile tarif ettiği görülmektedir. Görüşmecilerden ikisi 1980 öncesi gecekondü semti olarak Zeytinburnu’nu bu günkü durumundan daha iyi bulduğunu da ifade etmiş ve imar affının sonuçlarını anlatmışlardır. Aktörlerin çalıştığı kurumlar da göz önünde bulundurulduğunda

Zeytinburnu İlçesi sınırları içerisinde çalışanların ilçe ile daha yakın bağlar kurduğu, ilçeyi daha yakından tanıdıkları ve ilçeyi daha çok sahiplendikleri gözlenmektedir.

Aktörlere Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili bilgileri, düşünceleri, bu konuda neler yapıldığı ve neler yapılabileceği sorulduğunda:

“....Şimdi Zeytinburnu Projesi Deprem Odaklı yani hedef odaklı bir projedir hedefi de depremdir. Risk yönetimi kapsamında hemen yapmanız gerekir. Tabi kamuoyunda kentsel dönüşüm projeleri bilinmiyor ve bugüne dek bununla ilgili bir çalışma yapılmamış zaten. Kentsel dönüşüm projesi bir toplu konut inşaatı yapma projesi değildir. Yıkıp yapma olayı değildir. Dolayısı ile olay algılanmadığı için de süreçle ilgili mekanizmalar tam yerine oturtulamıyor. Şimdi kentsel dönüşüm projesi hemen yapılmalıdır dendiği zaman önümüze dört tane süreç çıkıyor ve bu süreçlerin her biri kendine özgü mekanizma ön görüyor. Derhal yapılmalıdırın kaynağı bir kere tekniktir. Ama çalışacağımız alan yaşayan bir organizma. 400.000 kişinin yaşadığı bir yerden bahsediyorsunuz. Canlı bir ekonomi var içerisinde yaklaşık 2,5 milyon dolar ihracatı var. Sosyal bir yaşam var. O zaman teknik olarak olaya bakmanız yetmiyor. Yani yıkarım da yaparım olmuyor. Bunun kendine göre imar kısıtları olabilir, bunları bir şekilde aşarsınız. Ama sosyal tabanlı olmak zorunda çünkü yaşayan toplumsal bir varlığa müdahale ediyorsunuz. O zaman bölgedeki ekonomik hayat doğrudan etkileniyor. Oradaki ana oyuncuları rahatsız eder ve etkilerseniz sistem çöker ve orası bir çöküntü bölgesine dönüşür. Ekonomik oyuncular da çok güçlüdür. İktidarları belediyeleri etkileyecek kadar güçlüdür. Dolayısı ile yanınıza onları almazsanız projeniz zaten uygulanamaz. Onları ikna edebileceğiniz, yanınıza alacağınız bir mekanizma inşa etmek o kadar kolay değil. Dolayısı ile ekonomik yapı ile ilgili bir öngörünüz olmak zorunda. Aynı zamanda boş alan değil dolu alan sosyal bir alan, insanlar, kiracılar, ev sahipleri, günü birlik çalışanlar, öğrenciler, memurlar aklınıza gelen bir dünya insan var.... Dolayısı ile herkesin kendine özgü ihtiyaç ve açılımları var. Sosyal risk paylaşım modelleri öngörmezseniz toplumun derdine ortak olmazsanız bu da sizi bir amaca ulaştırmaz. Dördüncü olarak da oradaki çevresel etkenleri göz önüne almalısınız. Zaten kaybedilmiş bir çevre, siz oradaki çevrenin standartlarını yükseltmezseniz, yani kent olmanın gereklerini yerine getirmeyecekseniz bu da çok bir anlam ifade etmiyor. Tüm bunların gözetilerek derhal yapılmalıdır dendiği zaman bu hakikaten o kadar kolay değil. Derhal yapılmalıdır can güvenliğini sağlamaya dönük bir programdır. Acil eylem senaryolarını ön görür. Acil eylem senaryoları ile siz kentsel dönüşümün birinci adımlarını atmış olursunuz. Süreçte aktörler yerine oturacaktır. Ama orta ve uzun vadeli gideceğiniz tüm yolun yol haritasını öngörmeniz gerekir. Dolayısı ile siz başka bir yönden de kentsel dönüşümü gerekli bulabilirdiniz, çöküntü bölgesi ya da turizm anlamında, sanayiden dönüşüm, MİA Bölgesi, Liman Bölgesi, Finans Bölgesi vb. Zeytinburnu deprem odaklı dönüşüm projesidir. Mevcut yapı stoku gecekondudan dönüşmüştür. Depremden rahat çıkabilecek bir yapı

stoku yok. %40'a yakın bir yapı stoku büyük risk arz ediyor ki bu binalar olduğu yerde çöküyor, deprem olmadan....”

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışanı

“Kentsel dönüşüm nedir? Düzensiz olan yapıyı yıkıp yerine yenisini plan dâhilinde inşa etmektir. Bunun için ne gerekli? Yasa gerekli. Kentin yaşayan kısımlarını bozmadan bir yenileme olmalı. Bugüne kadar neler yapıldı bunun için? Toplantı, toplantı, toplantı... Bunun dışında başka bir şey yapılmadı... Toplumu bilinçlendirmek için henüz bir çalışma yapıldığını düşünmüyorum. Belediye vatandaşı alacak karşısına bir beş kişiye bu projeyi anlatacak. Sonra bir beş kişiye daha diye devam edecek. Biliyorum ki bunu yapacak zaman yok. Bu yüzden bu işlerden anlayan, halkın ileri gelenlerine bu durumu anlatıp halka yaymak lazım. Ama halkı ikna etmek işkence gibidir. Sen bu odaya kendi fikrinle giriyorsan, benim fikrimle çıkıyorsan ben seni ikna etmişim demektir. Yani sen kendi fikrini çöpe atmış oluyorsun. Fikirlerin uzlaşması ikna değildir. Ben ikna etmeye çalışmıyorum. Ben bu projenin tarafıyım, yani uygulayan tarafı değilim. Ben kendimi uygulanacak taraf olarak görüyorum. Zeytinburnu'nda Sümer Mahallesi'nde oturuyorum. Zeytinburnu'nda çalışıp Florya'da yemiyorum....”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“....Bence Zeytinburnu'nun kent bütünü içerisinde ve çevre ile ilişkisini ortaya koyuyor. Yani o bakımdan bence bana sorarsanız son derece iyi bir proje. Ben uygulanırsa sağlıklı bir proje olacağını düşünüyorum....”

İMP çalışanı

“Fizibilite çalışmaları önceden BİMTAŞ tarafından yapılmıştı. Biz onları altlık olarak kullandık. Ama bizim bu projedeki çıkış noktamız, sentez paftası hazırladık, aslında dört üniversitenin yapmış olduğu bir araştırma var zaten burada İDMP, oradaki riskli binalarla buradakileri kesiştirdik ve risk analiz paftası hazırladık. Bu risk paftasına göre de riski en yüksek binaların bulunduğu depremde ilk yıkılabilecek binalar alanlar aslında ilk Zeytinburnu Belediyesi tarafından belirlendi. Aslında İMP'nin istediği şey üç alanda birden başlamaktı ama oradaki halkı da yerinden etmemek için daha sağlıklı olması için 13 adadan oluşan bir bölge seçildi. Uygulanırsa bence çok sağlıklı olacak.”

İMP çalışanı

“....Bu (kaçak) yapılaşma Zeytinburnu'nu bugün bu noktaya getirdi. Yani acil bir kentsel dönüşüm projesinin uygulanması noktasına getirdi. Tabi bunda 1999 Marmara Depremi'nin etkisi büyük.... Bizim ilk tespitlerimiz Zeytinburnu'nda hangi mahalle pilot çalışma alanı seçilebilirdi. Bu dönemde ben ...üm birebir bizden bu konuda bir yardım istenmedi. Bir görüşümüz alınmadı biz sadece herkes gibi halk gibi duyduğumuz duymalara göre bilgi sahibiydik Sümer Mahallesi adı verilen mahalle Zeytinburnu'nda kentsel dönüşüm için pilot bölge alanı seçilmiş... Hayır, hiçbir çalışma duymadım.

(Yapılan çalışmalar hakkındaki bilgiye istinaden verilen yanıttır.) Aslında tapu ve kadastro demek toprak insan ilişkilerini modelleyen bir sistem demek. Yani toprak ve üzerindeki bina ile biz çok ilgili bir kurumuz. Ama Zeytinburnu'nda kentsel dönüşüm projesi yapılacak diye hiçbir otorite kapımızı gelip çalmadı. Belki çok üst düzeylerde görüşme yapılmıştır ama neticede uygulamacı bizdik ama kimse gelip de bizimle muhatap olmadı, bir şey de sormadı haber de vermedi...”

Kadastro çalışanı

Kamu sektöründe yer alan aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; Kentsel Dönüşüm Projesi'nin deprem odaklı olduğu ile ilgili ortak bir kanaate sahip oldukları sonucu çıkarılabilmektedir. Bununla birlikte projeyi her yönüyle bilen bir kurumun bulunmadığı izlenimi ortaya çıkmaktadır. Kentsel Dönüşüm Projesinin sahibi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve onun adına sorumlu olan kurum Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü iken Müdürlüğün bu konuda projeyi BİMTAŞ'a ihale etmesi nedeni ile kavramsal ve teknik içerik dışında alana dair yürütülen çalışmalarda bir sorumluluk almadığı gözlenmektedir. Yerel Belediyenin ise kendilerine yapılan bilgilendirme toplantıları dışında sürecin tamamına hâkim olmadığı görülmektedir. Yerel Belediyenin Projenin yerel halka anlatılması adına kendilerine gelen kişilere konuyu bildikleri kadarı ile anlattıkları ortaya çıkmaktadır. Yerel Belediye yetkilisinin kendisini uygulayacak taraf olarak değil de uygulanacak taraf olarak görmesi bir istisna durumu yansıtabileceği gibi burada yaşayan ve çalışan bir kamu yetkilisinin içine düştüğü çelişkiyi ve projeyi sahiplenmediği düşüncesini de oluşturabilmektedir. İMP yönünden bakıldığında ise BİMTAŞ bünyesinde yer alan İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi'nin projenin yalnızca tasarımı ile birebir ilgili oldukları ve diğer kurumlar ile iletişimde bulunmadıkları dikkat çekmektedir. Kadastro yetkilisinin kurumunun çalışmada dışlandığı ile ilgili izlenimi dikkat çekicidir. Tüm bu veriler ışığında; BİMTAŞ'a ihale edilen Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinin hangi safhada yer aldığı kamuoyu ile paylaşılmamakta olduğu ve tüm aktörlerin yer aldığı bir katılım projesi olması gerekir iken kamu yönünü temsil eden aktörlerin dahi bir koordinasyon içinde yer almadıkları tespitini yapmak mümkündür.

Aktörlere, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinin yapılması konusundaki düşünceleri ve nedenleri sorulduğunda:

“Zeytinburnu bir iyileştirmeye, bir rehabilitasyona muhtaç durumda. Yapılar çok sağlıklı. Sokaklara artık arabalarla girmek bile mümkün değil Yeşil için alan hemen hemen sıfır düzeyde, hiç yok gibi Zeytinburnu acil dönüşmeli. Kentsel dönüşüm olur kentsel yenileme olur başka bir şey olur ama acilen dönüşmeye ihtiyacı var. Zeytinburnu’nda bir deprem sonucu insanların tahliyesi bile mümkün olmayacak çünkü tahliye yolları dahi yok.”

Kadastro çalışanı

“Kentsel dönüşüm projesi uygulanmalıdır...”

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışanı

“Bence de evet uygulanmalı, hayata geçmeli ki bir model olsun.”

İMP çalışanı

Önceki sorulara verilen yanıtlar ile bir bütün olarak düşünüldüğünde depreme, sağlıklı ve kaçak yapılaşmaya dikkat çekildiği ve aktörlerin dönüşümü bu bağlamda istedikleri görülmektedir. Dönüşümde teknik, sosyal, ekonomik ve çevresel yönleri yapılan atıf da oldukça önemli bir noktadır. Bununla birlikte kamu yönünden de kentsel dönüşüm, yenileme, rehabilitasyon gibi kavramların henüz kesin bir tanımının bulunmadığı dikkat çekmektedir.

Aktörlere Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesini kimlerin yapmasını istedikleri sorulduğunda onlara Dünya ve Türkiye uygulamalarından örnekler verilmiş, aktörler tanımlanmıştır. Ardından söylenilenlere bakıldığında:

“Şimdi bu projeden etkilenenler ve etkileyenleri var. Kategorize edersek projenin tarafları vardır. O etkilenenler ve projeyi destekleyenler ve projenin paydaşları rol alması düşünülenler var. Ama bunun ötesinde projenin özelliğine yönelik bir takım mekanizmalar geliştirilmesi lazım. Mesela proje geliştirilmesi sürecindeki paydaşlar başkadır, uygulama sürecine yönelik paydaşlar başkadır. Halkın katılım kapasitesini yükseltmeye yönelik uygulayacağınız paydaşlar başkadır. Karar mekanizmalarında harekete geçireceğiniz paydaşlar başkadır. Ya da bu olayı finanse edecek ya da bu konuda maddi beklentileri olanların senaryolaştıracığı paydaşlar hepsi kendine özgüdür.... Şimdi bu gözle baktığınız zaman projenin içinde kimler yapmalı, toplumsal odaklı projelerin özünde yerellik vardır, oradaki halk vardır. Onların dâhil olduğu organlar geliştirilmesi lazım. Yerel müteşebbisler fevkalade önemli. Projeyi kimler yapmalı derken bu zaten çok boyutlu tartışılıyor. Bizim bu konudaki fikrimiz yasaya yansımıştır. Yasada hepsi yer alıyor. Büyükşehir Belediyeleri, İl ve ilçe meclisleri, özel sektör ile ortaklıklar vs. TOKİ bugüne dek boş alanlara konut yapmıştır. Boş alan uygulaması ile dönüşüm alanı uygulaması çok farklı bir süreç. TOKİ’nin bu süreçte göre yapılması

gerekir, özel sektörün de öyle. Mesela Kartal’da sanayiden dönüşüm projesinde dernek örgütlenmeye çalışılıyor. Oradaki büyük arsa sahipleri dernek kurmak sureti ile kendi isteklerini bir yere kadar taşımayı düşünüyorlar. Bizlerde de bu tür inisiyatiflerin desteklenmesine dönük bir irade var. Ama işin gerçekçi boyutu GYO’ların süreci sahiplenmesi lazım. Yani bir şekilde proje geliştirici şirketlerin yol göstericiliğine ihtiyaç var. Projelerin uygulanabilmesi için konseptlerin, fikirlerin netleşmesi lazım. Proje geliştiricilerin yönlendiriciliğine ihtiyaç var. Henüz süreci yokluyorlar ama doğrudan katılmış değiller şimdilik. Ama somutlaşan, bir alan için çalışıp da ben burada proje üreteceğim diye bir müracaat yok henüz bize.”

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışanı

“Bence merkezi hükümetten çok şey beklenmemeli. Çünkü merkezi birçok şey yapacak gibi görünse de bir şey yapabileceğini sanmıyorum....Merkezi hükümet destek olsun yeterli. Bu iş tamamen özel sektöre bağlı bence.”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“Bunun, tabandan başlarsak halkın kendi örgütlenmesi kooperatiflerle yapması mümkün değil. Kooperatifçilik faaliyetleri Türkiye’ye baktığımızda 90 yılında bitmiş gözüküyor. 90 sonrasında yapı kooperatiflerinin hiçbir etkinliğinin kalmadığını görüyoruz. Dolayısıyla kooperatifler eliyle bir halk örgütlenmesi ile Zeytinburnu’nda bir kentsel dönüşüm faaliyeti yürütülemez. Gelelim kamu eliyle; burada kamu direk yapımcı rolü üstlenmez, koordinasyonu sağlar, kamu-özel sektör işbirliği ile kentsel dönüşüm projesinin yapılması gerekir diye düşünüyorum.”

Kadastro çalışanı

“Bu işler genelde ortaklık ile yapılıyor. Burada da belki ortaklık kurulabilir. Hem özel sektör hem buradaki yerel halk, hem de kamu yani belediye, Zeytinburnu Belediyesi, belki Büyükşehir Belediyesi, öyle bir şey yapılmalı.”

İMP çalışanı

“Zaten yerel yönetim bir şekilde bu işin içinde olmak zorunda, kontrolün sağlanması için. Tabii ki uygulama aşamasında hani gerçi ilk seçilen pilot proje alanı TOKİ ile yapılacaktı. Daha sonra bu belirlenen bölge diğer bölgeleri tetikleyecekti ve gerekirse orda özel girişimciler devreye girecekti. Aslında modelin kurgulanışı bu şekilde, ilk başta Sümer Mahallesi. Tabi ki halkla da birebir katılım sağlanmalı, projenin sağlıklı gerçekleşebilmesi için.”

İMP çalışanı

Aktörlere kamunun, özel sektörün, yerel halkın ve gönüllü kuruluşların rolleri sorulduğunda verilen yanıtlar ise şöyledir:

“....Burada kimler yapmalıda çok net söylüyorum süreci yönetmek olmalı. Liberal ekonominin aktörleri mutlak devrede olmalı.... Yap-Sat'ın Yık-Yap'a dönüşmesi için bir ekonomik model bulunmak zorundadır burada..... Burada arsa sahiplerinin mal sahiplerinin devrede olması yetmez, burada oturan kiracılar çok önemlidir. Çünkü dönüşmeden önce kira 500YTL ise dönüştükten sonra 2000YTL oluyor. Kiracı da o zaman bu bölgeyi terk edecek demektir. İstanbul'un da yarısı kiracı ise ve İstanbul'un yarısını taşıyamayacağınıza göre kiracılar ile birlikte sosyal bir barış geliştirmek durumundasınız.... Burada yasa ile kamunun yönetici yönlendirici görevi var. Bunu Büyükşehir Belediye Meclisleri veya Yerel Belediye Meclisleri yapacak. Burada örneğin yerel halk örgütlenebilir, kooperatif kurabilir, dernek kurabilir. Bir proje geliştirme şirketi ile anlaşılabilir, kamu ile anlaşılabilir. Hangisi bu süreci işletebiliyorsa hepsine açık bir sistemdir. Kamunun rolü sürecin önünü açmak asla işi başlayıp bitirmek değil. Yerel halkın rolü ne olmalıdır? Şimdi nihai kullanıcıdır, işin sahibidir. Onlar olmadan hiçbir iş yürümez. Yerel halkın da temsilcileri önemlidir. Mesela yerel kanaat önderleri halkı etkiler, yönlendirir. Mesela politikacılar, muhtarlıklar halkı etkiler. Yerel halkın projenin destekleyicisi olması işin esasıdır. Bunun şekil ve biçimleri her projeye göre değişir. Gönüllü kuruluşların da rolü büyük çünkü bu deprem odaklı bir proje olduğuna göre deprem gerçekleştiğinde buradaki sorunların çözülebilmesi için onlar gerekli, onların desteğini almak süreçte hızlandırıcı etki yapar. Hedef ne ise o yöne doğru gönüllü kuruluşların depremse afet, turizm ise turizm amaçlı kuruluşların ön plana çıkartılması gerekir. Burada gençlerin kadınların, çocukların rolleri fevkalade önemlidir. Zeytinburnu'nda da yüze yakın dernek var. Kar amacı gütmeyen sadece bu işin başarılabilmesi için ortaklık kurulabilir, bu işin finans yönüne dönük kar amaçlı ortaklık da kurulabilir....”

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışanı

“Merkezi hükümet destek sağlayacak, yerel belediyeler düzenlemeyi ve denetlemeyi yapacak Zeytinburnu Belediyesi başta olmak üzere büyük şehir belediyesi ve yerel hükümet çok önemli.... Özel sektör de yapılanmayı sağlamalı.”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“....Proje onlar için yapılıyor, Zeytinburnu halkı için yapılıyor. Bu projede her türlü maddi manevi katılımlarını sağlamak gerekir Zeytinburnu halkının Zeytinburnu'nun şöyle bir özelliği var etnik kökenler var, hemşerilik var, örneğin bir sokakta Giresunlular yoğunluktadır. Bir sokakta Afgan mülteciler, Türkmenistan'dan gelmiş insanlar, Ordulular vardır. Mesela bir yerinde dönüşüm yaparsak Zeytinburnu'nda Sümer Mahallesi'ndeki insanları Topkapı tarafına taşırsak onlar hemşerilerinden, akrabalarından uzak kalmak istemezler. Yani bu insanlara Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi çok iyi anlatılmalı. Onların anlaması sağlanmalı. Bir de insanlar şundan çekiniyor çok zor şartlarda ev sahibi olmuşlar, yani sınır noktasında eşinin kolundaki bilezikler satılmış, akrabalarından alınabilecek borçlar alınmış ev sahibi olunmuş ki son yıllarda da alındı. Şimdi evi yıkıyoruz yeni evi yapıyoruz, yine borçlandıracağız, yani bu insanların tahammül sınırını aşıyor,

burada bu insanları rahatlatmak gerekir. Yani bu nasıl yapılır, devletin buna katkısı nedir, bunlar bence dikkatli bir şekilde, halk mahalle semt toplantıları ile insanlara anlatılmalıdır. Ya da ne bileyim belediyede toplantılar düzenlenir. Burada kentsel dönüşümde lokomotifin yerel belediye yani ilçe belediyesi olması gerektiğini düşünüyorum. Büyükşehir belediyesi tepeden işleri organize edebilir. Ama bütün sorumluluk, yetki ve ağırlığın ilçe belediyesinde olması gerektiğini düşünüyorum.”

Kadastro çalışanı

Kamu aktörlerinin yanıtlarına bakıldığında; birçok kişinin dönüşümde Büyükşehir Belediyesine ve yerel belediyeye süreci başlatıcı, düzenleyici ve denetleyici rol biçerken, uygulamayı özel sektöre bırakmak gerektiğini düşündükleri görülmektedir. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yetkilisinin kentsel dönüşüm yasa taslağına vurgu yapması ve aktörlerin bu yasa taslağında şekillendiğini ifade etmesi önemli bir noktadır. Yetkili, liberal ekonominin aktörlerine ve özellikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına sürecin yürütücüsü olarak baktığı ve bu bağlamda bir kamu kurumu olarak görünse de TOKİ'ye de önem verdiği görülmektedir. Bir model olarak düşünülen “Yık-Yap” sisteminin pilot proje ile birlikte kentlerimizin gündemine girmesi tartışılması gereken bir durumdur. Görüşmeci tarafından yerel halka, kiracılara ve sivil toplum kuruluşlarına önem atfedilmesi dikkate değer iken Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'nde bu konudaki uygulamalara değinilmemesi, burada süren çalışmalara örnek verilmemesi dikkat çekicidir. Bu durum, pilot proje alanına teorik olarak çalışıldığı; ama uygulama aşamasında konuların hiçbirine önem verilmediğini akla getirmektedir. Zeytinburnu Belediye yetkilisinin de önceki sorulara verdiği yanıtlar ile birlikte kendi kurumuna ve Büyükşehir Belediyesine biçtiği rolün karşısında uygulamada duyduğu eksiklik kendini hissettirmektedir. Kadastro yetkilisinin Zeytinburnu'nda yerel halkın sosyo-ekonomik yapısına değinmesi ve pilot projede bu noktanın dikkate alınmasını istemesi önemsenmelidir. Söylenenlerin tümü birleştirildiğinde pilot projenin hangi aktörlerce gerçekleştirileceği ve aktörlerin karar süreçlerine nasıl katılacağı halen bir bilinmezlik yönü taşımaktadır. Söylenenler, iyi niyetliliğin ötesinde aktörlere katılım koşullarının ve karar verme hakkının projenin sahiplerince örgütlenilmesi gerektiğini göstermektedir.

Aktörlere kentsel dönüşümde ortaklıklar ve ortaklıklarda kullanılan araçlar sorulduğunda verilen yanıtlar şöyledir:

“Özel sektörde eğer bu işi sen alacaksan, senin önerilerini dinleyeceğiz, bir başkası alacaksa onun önerilerini dinlememiz gerekiyor. Bizim isteklerimiz ön planda olacak özel sektör buna göre yapacak ki zamanda önemli bu konuda. Eğer ben kardeşim bu işi bir ayda istiyorum dersem bir ayda bitirip teslim etmeli, bu yeteneğe sahip olmalı.”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“Şimdi bu tür ortaklıkların kurulmasını, yapılacak işi tarif edecek şartnamelerde bu işi yapacak firmalar şu özelliklere sahip olunmalı denildiğinde bu tür ortaklıklar kendiliğinden oluşur. Bu işlere talip olan kişiler bir araya gelecektir. Bu gün yapı denetim firmalarını görüyoruz mimarı, inşaat mühendisi, elektrik mühendisini bir araya getirip bir yapı denetim firması kuruyorlar. Bu ortaklıklarda bu şekilde bu insanların aynı şekilde birbirini bulacağını şirketleşip karşımıza çıkacağını düşünüyorum.”

Kadastro çalışanı

“Bir kere belediye olacak, özel sektör olabilir, bir takım inşaat şirketleri, kim yapacaksa, yerel halkın temsilcileri ya da onların örgütleri. Sivil toplum kuruluşları ki halkı örgütlemeye onlar olabilir. Üniversiteler olmalı ki İMP de böyle kuruldu. İMP de bir yerinde yer almalı.”

İMP çalışanı

“Eşit bir ortaklık olmalı. Sadece birinin sözünün olacağı bir ortaklık değil de eşit şekilde söz hakkı olacağı bir ortaklık olmalı. Hatta belki yerel halkın daha fazla olacak. Eğer böyle bir yapı oluşturulursa mesela yasada ortaklık yerel halkla yürütülür diye bir şey gelirse o zaman onu kurmak elzem olacak. Zaten bu ortaklık öncesi anlaşabilme, bir araya gelebilme çok uzun sürüyor. O yüzden halkın kapasite artırımı gibi şeyler yapılmalı. Çünkü şöyle bir şey var halk zaten bir şey bilmiyor biz de onlara boş verelim diyoruz. Aslında onlara bir şey öğreteceksin ki onlar da bir şey söyleyecekler. Yerel yönetimin bu projesini onlara çok iyi anlatması lazım. Bunda karşı çıkacak bir şey yok birlikte yapalım diye. Ama biz daha orada değiliz, daha işin çok başındayız.... (Ortaklıklar) aslında yere göre projeye göre değişebilir. Esnek olmalı bence Portakal Çiçeği Vadisi’nde olduğu gibi kooperatifleşme olabilir.”

İMP çalışanı

Verilen yanıtlar incelendiğinde; kamu aktörlerinin kentsel dönüşümde ortaklıklar konusunda fikir sahibi olduğu görülmektedir. Her bir aktör farklı noktalara değinmiştir. Şartnamelerin iyi hazırlanılması, zaman, ortaklıklarda esneklik, eşitlik, denetim ve halkın kapasite artırımı ortaya çıkan noktalar arasındadır. Yalnızca İMP yetkilisinin, Zeytinburnu’nu da göz önüne alarak, yerel yönetime halkı bilgilendirmenin yanında

kapasite artırımından söz etmesi, yerel halkın yapabilir kılınması için kamu sektörü aktörlerinin henüz kapsamlı bir çalışma yapmadıkları düşüncesini öne çıkarmaktadır.

Aktörlere kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki bilgi ve düşünceleri sorulduğunda:

“Bu yasa bir boşluğu dolduruyor. Bu yasanın arkasında biz varız, bir takım eksiklikleri, hataları olabilir. Yasa şu andaki süreci çözmek adına çok önemlidir....”

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışanı

“Şöyle düşünüyorum; yani bu yasaya baktığınızda yasaya göre her şey usulüne uygun iskânlı binalar var; ama yıpranmış iskânlı binalar. Öyle bir şey yok kardeşim. Yasanın uygulanması mümkün değil. Düşünün ben bile 42 dairelik kaçak bir konutta oturuyorum olarak. Bir itiraf değil bu. Ben binamı görmeden satın aldım....”

Zeytinburnu Belediyesi çalışanı

“Şimdi yasa yapılacak işi ana hatlarıyla anlatıyor. Ama yasayla her şeyi açık açık yazmanız mümkün değil, birçok maddede yönetmeliğe atıfta bulunulmuş.... Yasa da hukuk dili, yasa yapmak açısından eleştirebilirler. Ama diğer eksiklikler yönetmeliklerle giderilecektir diye düşünüyorum.”

Kadastro çalışanı

“Sadece sorunlu bölgeleri ele alan bir yasa çıkartmak doğru bir yaklaşım değil, bütün sorunları ele alacak bir şey hazırlansa, ben yasaya çok sıcak bakmıyorum. Çünkü sorunlu bir bölgede yapacağınız düzenleme belki başka bir bölgede problem doğmasına neden olacak. Bütünü ele almalı, bu şekilde problemleri çözeceğini düşünmüyorum.”

İMP çalışanı

“Tüm yetkiyi belediyeye veriyor, halka kapalı.”

İMP çalışanı

Aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; kentsel dönüşüm yasa taslağı hakkında farklı görüşlerin bulunduğu ortaya çıkmaktadır. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yetkilisinin yasaya sahip çıktığı ve bir ilk adım olarak önemseddiği, bununla birlikte yerel belediye yetkilisinin yasanın Zeytinburnu’nun özgün koşullarına çözüm bulmadığına dikkat çekmesi önemsenmelidir. Yönetmeliklere yapılan atıf ile birlikte sorunlara parçacıl yaklaşımlar ile yaklaşılmasının İstanbul gibi bir kentte ne tür etkiler doğuracağına yapılan vurgu da oldukça önemlidir.

Aktörlere kentsel dönüşümün ardından nasıl bir Zeytinburnu ile karşılaşmayı bekledikleri ve hayallerindeki Zeytinburnu sorulduğunda:

“....Zeytinburnu’nda kentsel dönüşüm projesinden sonra 20 yıl önceki o Ataköy’ün güzelliğine erişeceğini düşünüyorum. İnsanlar nefes alabilecek, yürüyebilecek, yürüyüş alanları olacak, yani deniz kıyısında bir Zeytinburnu ama denizi gören bina sayısı çok azdır. Yani o deniz manzarasından birçok bina birçok insan yararlanabilecek. Oradan esen rüzgârı da teneffüs edebilecek.”

Kadastro çalışanı

“Yaşam kalitesi yüksek, depreme dayanıklı binaları olan...”

İMP çalışanı

“Yaşanabilir bir çevre olacak, birbirine bakan dar pencereler olmayacak...”

İMP çalışanı

Az sayıda verilen yanıtlar incelendiğinde aktörlerin depreme dayanıklı, yaşam kalitesi yüksek ve doğanın sunduğu olanaklardan yararlanabilen bir Zeytinburnu istedikleri öne çıkmaktadır.

Son soru olarak yöneltilen dönüşümün ardından yerel halkın Zeytinburnu’nda yaşamaya devam edip edemeyeceği konusundaki düşünceler ise şöyledir:

“....Zeytinburnu’nda da böyle bir ihtimal var (yerinden edilme ihtimalinden söz ediliyor). Zeytinburnu’nda deprem öncesi 70–80 m² bir konutu 60–70 milyara satın alabilirsiniz. Halkın çoğu deri işinde, tekstil atölyelerinde falan çalışıyor. Yani aylık kendi geçimini ancak sağlayabilen bir duruma sahipler. Örneğin bir kentsel dönüşüm projesi ile bunu zorlayıcı, yeni aldıkları konutlara bir ödeme yükü getirilirse, demin söylemiştim, onların çalıştığı işyerleri Zeytinburnu dışına taşınacak, onlara bir ulaşım gideri eklenecek, bu yeni eve de artı para ödemek zorunda kalacaklar.”

Kadastro çalışanı

“... Yaşam çevresi ile birlikte başka şeyler de geliştirilirse, iş bulma ve bunun gibi, sosyal çevre o zaman devam edebilir. Zaten (kentsel dönüşümde) amaç buydu.”

İMP çalışanı

Soruya yanıt veren aktörlerin, yerel halkın dönüşümden sonra yaşam maliyetlerini karşılayamayacağı fikri öne çıkmaktadır. Yetkililerin dönüşümün fiziksel yönü yanında sosyal yönüne de dikkat çekmesi önemli bir noktadır.

5.5.2. Özel Sektör

Özel sektör aktörlerine ilk soru olan Zeytinburnu’nu deneyimlerinden yola çıkarak anlatmaları istendiğinde:

“Planların yapılma aşamasında yoktuk, imar aşamasında başladım, proje ve inşaat işleri ile başladık. Zeytinburnu’nun ilk hallerini, o gecekondulu hallerini hiç hatırlamıyorum ama 90 yılından beri buradayım, serbest mimarlık yapıyorum.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Zeytinburnu 1960’lı yıllarda Anadolu’dan gelen insanların Topkapı’da bulunan otogar sebebi ile ilk uğrak yaptıkları yer. Bu insanlar otogarda etrafına baktığında Zeytinburnu, Kocamustafapaşa, Yedikule, Aksaray işte bu çevrede Bakırköy, Yeşilköy civarında yaşam zor olduğundan Zeytinburnu’na gelip yerleşmişler.... Nasıl ki 1950–1960 yılında gecekondulu yapan insan zihniyeti bugün 2007 yılında da binasının üstüne üst katının terasına geceleri yaparak aynı gecekonduyu oraya taşıyorlar....”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Zeytinburnu 1980’den sonra tekstil ve dericilik sektörünün çok fazla geliştiği, gelir düzeyi orta ve alt gurup olan, İstanbul’un en merkezi yerlerinden bir tanesi. Bakırköy ve hava alanına yakın. Deniz ulaşımı ve kara ulaşımı çok kolay. Dışarıdan gelen herkes ilçenin içinden geliyor, ama ilçenin bilincinde değil. Yolları çok kötü, çok dar, inşaat kalitesi çok kötü. “

Değerleme Firması Yetkilisi

“Ben 1987’de fakülteden mezun olduğumda burada büro açtım. Yaklaşık burada 20 senedir serbest mimarlık yapıyorum. Zeytinburnu’nun kötü olmasında bizim de katkımız var. Çünkü çarkın içinde bizde varız. Projelere imza atıyoruz. Yani ben atmasam bir başkası atacak.”

Mimarlık& İnşaat Firması Yetkilisi

Aktörlerin sözlerine mercek tutulduğunda; Zeytinburnu’nu gecekondulu semtinden bugüne gelişen süreç içerisinde tanımladıkları, ilçeyi konum olarak merkezi bir alanda buldukları ve bu özelliğinin gözden kaçtığına inandıkları görülmektedir. Birileri bugünkü gelinen süreçten geçmişin gecekondulu sahiplerini sorumlu tutarken birileri de gelinen süreçte müteahhit olarak kendisine de sorumluluk atfetmektedir.

Aktörlere Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili bilgileri, düşünceleri, bu konuda neler yapıldığı ve neler yapılabileceği sorulduğunda:

“Bu kentsel dönüşüm projelerini depremde sonra 1998–2000 yıllarında duymaya başladık. Belediyenin bununla ilgili çalışmaları var, hatta Sümer Mahallesi’nde imar-ruhsat işlerini 7–8 ay durdurdular, kentsel dönüşüme oradan başlayacağız, ruhsat vermiyoruz dediler. Sümer Mahallesi ile ilgili çalışmalar yaptılar. Yani 7–8 senedir halen gündemde.... Yani projenin Zeytinburnu’na çok şey getireceğini düşünüyorum. Ama halka ne getirecek bilemiyorum, halk olaya soğuk bakıyor. Elinde somut bir şey görmek istiyor. Ama somut olarak projenin detaylarını görmedim. Neler yapılacağını bilmiyorum; ama bir çalışma var, hem belediye başkanımız hem de belediyede çalışan arkadaşlarımız söylüyor. Ama çalışmanın detaylarını görmedik.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Devamlı proje işi yaptığımız için belediye ile irtibatımız var, ilk duyanlardanım. Zeytinburnu’nda kentsel dönüşüm yapılacağını, buranın pilot bölge olduğunu, bununla ilgili Zeytinburnu’nun Bakırköy-Osmaniye’ye bakan şeridinin Marmara Denizi’nden Merter E-5’e kadar olan alanın imara kapandığını, daha sonra siyasi baskılar sonucunda buraların imara açıldığını ilk bilenlerdenim. Zeytinburnu Belediye Başkanı 1999 seçimlerinden sonra, yeni bir belediye başkanı, konu ile ilgisi olmayan biriydi. O belediye başkanı seçildikten hemen sonra 1999 depremi oldu. Zeytinburnu’nda orta hasarlı, ağır hasarlı ve yıkılan binalar da oldu. Kendisi sektörün içinde olmamasına rağmen çok büyük bir özveri ve cesaret ile Zeytinburnu’nu pilot bölge olarak seçtirmeyi başardı. Biliyorsunuz Japonların JICA raporu vardı, İstanbul’da en çürük yerler Zeytinburnu’nda var. Zeytinburnu’nda 12 tane çürük mahalle var. İşte Çırpıcı, Veliefendi gibi. Kentsel dönüşümün buradan başlaması gerektiği konusunda hemfikir oldular. Teknik destek aldılar, işte üniversiteler burada araştırma yaptı. Ben de karşılaştım tek tek bina bazında ölçtüler. Ama tabi bunların hepsi yeterli değil. Daha detaylı çalışmalar yapsalar daha detaylı olurdu. İlk gözle yapılan tespitlerde Zeytinburnu’nda 2009 tane acil yıkılması gereken bina tespit ettiler. İkinci etapta 6000 tane bina yıkılması gerekiyordu. E şimdi 2.etaptaki binalardan bir tanesi geçenlerde yıkıldı ve deprem yok ortada. Bilmiyorum harcanan parayı ama gözleri ile bu binanın notu şu dediler. Bence binalar tek tek statik incelemeden geçmeliydi. Çünkü deprem 99’da oldu, 2000’de pilot bölge seçildik, 7 sene oldu bir şey yok.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi 1999 depreminden sonra 2000’li yıllarda konuşulmaya başlandı. Beklenen İstanbul depreminden sonra en büyük kayıpların olacağı ilçelerden bir tanesi Zeytinburnu, hatta duran binalardan bir tanesi yıkıldı bir-iki hafta önce. Burada oturan, tapuda çalışan arkadaşlarım var ve medyadan öğrendim. Afet Koordinasyon Merkezi’nde çalışan arkadaşlarımız vardı, o binaların tekrar incelenmesi kodlanması vardı, acil yıkılması gereken binaların tespiti vardı. Zeytinburnu’ndaki en büyük dezavantajlardan bir tanesi boş arazinin olmaması. TOKİ ya da KİPTAŞ hangisi hatırlamıyorum buradaki en büyük yer halkın geçici aktarılabileceği tek yer bunlara ihaleyle verildi. Buradaki en büyük sıkıntı bu, çünkü buradaki halkın başka yere aktarılması projeye olan destek ve güveni zedeleyecektir. Ancak bu İETT Garajı olan

bölge, deprem amaçlı kullanılıp verilmemiş olsaydı buraya yapılacak toplu konutlar ile buradaki halkın desteği alınırdı. Ancak daha önce olduğu gibi birkaç bina daha yıkılırsa halk lanet olsun diyerek bu projenin uygulanması gerçekleştirilebilir.”

Değerleme Firması Yetkilisi

“Kentsel dönüşüm için ne yapacaksın, bir bölge seçmek lazım Zeytinburnu’nda Sümer Mahallesi’ni seçtiler. Yalnız bazı eksikler var. Vatandaş oturduğu binanın çürük olduğunu bilmiyor. Şimdi bir eksik bu. Vatandaş çürük olduğunu bilecek ki ne yapacağını bilmeli. Kentsel dönüşümün alt yapısı ancak bu şekilde oluşur. Zaten bunun dışında yapılan hiç bir çalışma yok.”

Mimarlık& İnşaat Firması Yetkilisi

Özel sektörde yer alan aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; Kentsel Dönüşüm Projesi’nin deprem odaklı olarak bildikleri; proje ile ilgili bilgileri ise mesleki anlamda Yerel Belediye ve Büyükşehir Belediyesi ile kurdukları temastan öğrendikleri görülmektedir. Aktörler ayrıntılı olarak projeyi bilmediklerini kabul etmekte ve hasarlı binaların tespiti dışında bir çalışmadan haberdar olmadıklarını dile getirmektedirler. Bu durum, kamu kurum ve kuruluşları ile meslekleri gereği irtibatla olan kişilerin bile yapılan çalışmalar hakkında ayrıntılı bilgi sahibi olamadıklarını göstermektedir.

Aktörlere, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi’nin yapılması konusundaki düşünceleri ve nedenleri sorulduğunda:

“Zeytinburnu’nda kesin yapılmalı. Çünkü Zeytinburnu İstanbul genelinde çok güzel bir yer. Hem ulaşım yönünden artı deniz yönünden, bir tarafımız sahil, bir tarafımız E-5, bir tarafımız Bozkurt İstanbul’un tarihi surları. Kesinlikle yapılmalı. Artı burada imar planı yapıldı ama gecekondulardan dolayı bir imar planı yapıldı. İyi bir imar planı değil, yapılaşma da ona uymadı, çarpık yapılaşma oldu. Kaçak katlar, binalar...”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Kesinlikle yapılmalı, çarpık kentleşme birinci unsur. Binaların üstüne bile gecekondularını diktiler. Bu üstte görünen, bir de aşağıda binalar biri içeride biri dışarıda. Depreme dayanıklılık meselesi var. Zeytinburnu’nda 1983’lerde sahilde kum ocakları vardı. 1983’te Zeytinburnu imara açıldı, 1995’e kadar hızlı bir şekilde inşaat faaliyetleri yürüdü. Bu inşaat faaliyetlerinin hepsi de o kum ocağından geldi. O deniz kumu alındığı gibi inşaatlarda kullanıldı. Bu binaların hepsi çürük oldu. Bu binalar gidecek ilk depremde, insanları göz göre göre ölüme sürüklemenin hiçbir anlamı yok. Deprem odaklı, bir an önce yapılmalı.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Zeytinburnu’ndaki kentsel dönüşüm çok uzun soluklu bir proje. Adım adım, yani bir şehri yıkıp yeniden yapamazsınız. Ancak çok büyük bir felaket, afet olur o zaman.1950’li yıllardan beri başlayarak oluşan süreci beş yılda değiştiremezsiniz. Siz projeyi yapmaya başlarsınız, toplum bunu görür, kamu kuruluşları, özel sektör bir araya gelir, ister şirketler oluştururlar ister başka şekilde. Toplum desteğini sağlamak çok önemli.”

Değerleme Firması Yetkilisi

“Evet, yapılmalı ama bu şekilde değil. Kentsel dönüşüm projesinde şunlar olacak. Zeytinburnu sosyal yapı alanları tescil edilmeli. Ben şuna karşıyım kentsel dönüşüm bir proje değil mi, ama plan olmayan proje olmaz. Yani ters olan şu hiçbir plan yok. İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin ve Zeytinburnu’nun bu konuda bir planı yok. Ben kentsel dönüşümü desteklemekteyim. Kentsel dönüşümde şu olmayacak büyük firmaların büyük blokları kentsel dönüşümde olmaz. Şu anda mesela kentsel dönüşüm planı olarak Küçükçekmece’ye el atıyor. Boş arazilere binalar yapmak kentsel dönüşüm projesi değildir. Kentsel dönüşüm kentin içinde çürük olan binaları yıkıp düzenlemesini yapmaktır. Kentsel dokuyla beraber yapmak kentsel dönüşümdür. Bununla ilgili yapılan bir proje yok.”

Mimarlık& İnşaat Firması Yetkilisi

Aktörlerin depreme, sağlıksız ve kaçak yapılaşmaya dikkat çektiği ve kentsel dönüşümü bu bağlamda istedikleri görülmektedir. Aktörlerden bir tanesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve yerel belediyenin kentsel dokuyu göz önüne alarak bir projesi bulunmadığını ifade etmektedir. Bir diğeri de projenin uzun soluklu olduğuna ve bu nedenle bu konuda toplumsal desteğin önemli olduğuna vurgu yapmaktadır.

Aktörlere Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi’ni kimlerin yapmasını istedikleri sorulduğunda onlara Dünya ve Türkiye uygulamalarından örnekler verilmiş, aktörler tanımlanmıştır. Ardından söylenilenlere bakıldığında:

“Kentsel dönüşüm projesinde belediyenin, profesyonellerin, yerel halkın, sivil toplum örgütlerinin hepsinin bir rolü olması lazım. Çünkü burada herkesin kendine göre sorunları var. Burada amaç en iyi şekilde yaşamak, bunlar dile getirilir, değerlendirilir, en iyisi bulunur. Bu yüzden herkes katılmalı, halk dâhil. Çünkü burada halk yaşayacak. Bizler de planlamacıyız, belli isteklerimiz var. Kamu ve belediye ile çalışıyoruz. Yani burası sadece kamunun, belediyenin görüşü ile olacak bir iş değil, herkes katılmalı.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Bence özel sektör, kamu, TOKİ, KİPTAŞ, bunların hepsi yapabilir. Yerel halk da yapabilir. Özellikle yerel halktan ziyade ilçede iş yapan müteahhitler olabilir. GYO’lar olabilir. Kimin yaptığı

önemli değil. Önemli olan bir an önce başlanması, yapılması. Yürütücüsü bir konsorsiyum olmalı bence. Çok sıkı bir şekilde denetlenmeli, bugünkü yapı denetim şirketleri gibi değil, daha ciddi denetlenmeli.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“En büyük destek kamudur, düzenleyici ve kontrol kamunun. Bir sonraki adım özel sektör, özel sektör belki yeni bir GYO yapılanmasına gider, halkın da ortak olduğu. Çünkü sonuçta bu işten çok büyük bir rant oluşacak. Alan dolu, boş alan sıkıntısı çok fazla. Bu yüzden özel sektör ve halk bu projede mutlaka ortak olmalı; hissedarlık yapısı gibi, şirketlerin hisseleri gibi. Sadece bu işe bağlı bir konsorsiyum oluşacak. Kamu, GYO ve oradaki yerel halkın olacağı bir hissedarlık olmalı. Proje bittiğinde oluşacak her türlü ticaret alanından, her türlü park, otopark ve diğer alanlardan herkesin hissesi, katılım payı olmalı. Çok büyük uzlaşması olmalı.”

Değerleme Firması Yetkilisi

“Ben diyorum ki vatandaş kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde kendi binalarını kendisi yenileyecek. Nasıl olacak bu, vatandaş kendi yenilediğinde vatandaştan ruhsat parası almayacaksınız. Ruhsat parası zaten maliyetin %20'sidir. Aslında bu çok büyük bir rakam. Vatandaşa örnek sunacaksınız; diyeceksiniz bu bina çürük. Yani tespit sunacaksınız vatandaşa. Vatandaşa bu örnek sunulmalı vatandaşa denmeli ki eğer sen kendin yenilemeni kendin yaparsa senden ruhsat parası almayacağız. Vatandaş kira öder gibi binasını yenileyecek ve sağlam binalara sahip olacak.”

Mimarlık& İnşaat Firması Yetkilisi

Aktörlere kamunun, özel sektörün, yerel halkın ve gönüllü kuruluşların rolleri sorulduğunda verilen yanıtlar ise şöyledir:

“Bence uygulama aşamasında kamuya bırakmamak lazım. Özel sektör devreye girmeli, kamu denetleyebilir. Veya TOKİ, KİPTAŞ, bunlar kamu gibi görünüyor ama ticari amaçla çalışıyorlar. Hem para kazanıyorlar hem kamu yararına çalışıyorlar. Çünkü devlete bırakırsak iş aksar, yürümez. O yüzden özel sektör ağırlıklı TOKİ, KİPTAŞ yapsa daha iyi olur, daha hızlı biter.... Bence yerel halk konsept proje sırasında görüş bildirecekler, uygulama kısmında bir şey yapma şansları yok, bunlar büyük çaplı projeler. Proje bazında görüşlerini bildirecekler. Yerel halkın uygulamaya katılma şansı yok diye düşünüyorum.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Bence herkes hissesi oranında katılmalı. Ama halen ortada plan yok, mevcut imar planı halen uygulanıyor. Kentsel dönüşüme uygun planlar olduktan sonra da atıyorum gücü olan müteahhit ben şu kadar bina yapabilirim diyecek. Diyelim 50 tane daire, ben bu 50 daire sahibine ilk önce konut aktarma bölgesi yapmalıyım ya da bir yere taşınmalıyım. İlk önce bunun hesabını yapacak. Yani herkes

hissesi oranında bu işe girecek. Bizler TOKİ, KİPTAŞ ile yarışamayız ama onların yapacağı işlerde yer alabiliriz, işçiliklerini yapabiliriz. Biz bu işin içinde olabiliriz ve bu işi yapıyoruz zaten, bu işi beceririz. Ama belediye işe karışmadan bizlerin insanları ikna etme şansımız yok, bugün yap-satçılar olarak gecekonduda oturan Ayşe Teyzeyi bile ikna edemiyoruz. Ama belediye ikna edince biz bölgeyi tanıyoruz, işin altından kalkarız.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Zeytinburnu’nun ilginç bir yapısı var, buradaki dernekler çok aktif. Örneğin Giresunlular, Tokatlılar, Sinoplular Dernekleri, örneğin azınlık vakıfları, hemşerilik bağları çok güçlü. Onlar kesinlikle olmalı, çünkü siyasi yapıyı etkiliyorlar. Ama en büyük direnç de onlardan geliyor. 1999’dan beri bugüne acılar unutuldu, spekülasyon arttı.”

Değerleme Firması Yetkilisi

Özel sektör aktörlerinin yanıtlarına bakıldığında; birçok kişinin dönüşümde kamuya, Büyükşehir Belediyesi’ne ve yerel belediyeye, özel sektöre ve yerel halka rol biçtiği görülmektedir. Bir aktör planlamacı olarak, bir diğeri de ilçe müteahhitlerinden biri olarak kendilerine de rol verilmesini istemiştir. Aktörlerin kamuya denetçi, özel sektöre ise yapımcı rolü vermesi ağır basmaktadır. TOKİ ve KİPTAŞ gibi yasa taslağında da yer verilen kuruluşlara rol biçilmesi ve güven duyulması da dikkat çekici bir özelliktir. Bir aktörün farklı bir düşünce olarak kentsel dönüşümün sosyal yönünü vurgulayarak, yerel halkın kendisinin yenileme yapmasını önermesi ve bu bağlamda kamudan destek vermesini istemesi özgünlük taşımaktadır. Bir aktörün Zeytinburnu’ndaki derneklerin etkisine dikkat çekmesi önemsenmelidir. Tüm bunlarla birlikte görüşülen özel sektör aktörlerinin Zeytinburnu Pilot Projesi’ni çok kısıtlı anlamda bildikleri ortaya çıkmaktadır. Aktörler bundan şikâyet etmekte ve bu bağlamda projede kendilerine de katılım ve söz hakkı istemektedirler.

Aktörlere kentsel dönüşümde ortaklıklar ve ortaklıklarda kullanılan araçlar sorulduğunda verilen yanıtlar şöyledir:

“O şöyle olabilir, yerel müteahhitler birlik olup projeye dâhil olabilir. Böylece ne olur, burada iş yapan, buradan ekmeğini kazanan inşaat firmalar projeye dâhil olur belli kısımlarda. Ama kendileri birleşip işe talip olacak, çünkü bunlar büyük işler. İş bitirme konusunda, finans konusunda, proje ve ekip konusunda büyük işler. Burada da bölümlere ayırarak yapma şansı var. Burada çalışanlar da işin ucundan katılabilirler.... Ya da büyük şirketle ortak olacaklar. Çünkü bunlar uzun vadeli işler. TOKİ mesela nasıl yapıyor, planını hazırlıyor, ruhsatını alıyor, sonra projesini hazırlayıp ihaleye çıkıyor.

Böylece özel sektör hiç belediye ile muhatap olmuyor, bürokratik süreçlerden kurtuluyor.... Bu işlere çok fazla belediyeleri sokmamak lazım.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Bunun en büyük güvencesi sigorta. Bu tür büyük işlerin tamamı uluslar arası piyasalarda sigortalanabiliyor. Hele ki işin içinde devlet olduğu zaman. İnşaat kalitesinden, malzemesine, işçisine her şey sigortalanabiliyor. Bu yüzden bunun güvence sıkıntısı yok. Bu iş adım adım yapılacağı için insanların güveni ve katılımı da artacaktır. Şu anki inşaat firmaları ve GYO’lar bunun altından kalkabilecek pozisyonunda.”

Değerleme Firması Yetkilisi

“Hayır. Bence tamamen yerel fazda olmalı. Çünkü öyle bir ortaklık kurarsan sen burada oturan vatandaşa kalk git başka yere demiş olursun. Zaten o zaman bu olayın sosyal yönü olmaz. Zeytinburnu Belediyesi kentsel dönüşüm adı altında büyük siteler yaptırıyor bunu KİPTAŞ’a yaptırıyor. Ben sosyal dokuyla kentsel dönüşüm istiyorum. Ekonomiyi canlandıracak olan bu.”

Mimarlık& İnşaat Firması Yetkilisi

Verilen yanıtlar incelendiğinde; bazı aktörlerin büyük inşaat şirketlerine ve GYO’lara, bazı aktörlerin yerel müteahhitlerin birleşerek yerelde çalışanlarla projeyi etaplarla yapmasına önem verdiği görülmektedir. Kamunun bürokratik süreçlerle genelde işleri uzattığı ise bir aktörün değindiği önemli bir noktadır. Bir başka aktörün ise yerel halk eli ile gerçekleşmeyen projenin yerinden etme ile sonuçlanacağı üzerindeki vurgusu önemsenmelidir. Bu bağlamda bakıldığında aktörler kendi deneyimlerinden yola çıkarak oldukça özgün fikirler ortaya çıkartmışlardır.

Aktörlere kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki bilgi ve düşünceleri sorulduğunda:

“Yasa taslağını çok ayrıntılı görmedim. Yasa TOKİ, KİPTAŞ ve belediyelere devrediyor. Ama mülkiyet sorunlarını nasıl çözecekler. Belediyedeki rayiç değerleri çok farklı.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Yeni yasa ile ilgili bilgi sahibi olmaya çalışıyorum. İşte kat mülkiyeti kanununu çıkartmaya çalışıyorlar. İstanbul İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılacak 1 ay içerisinde yıkılması gereken binaya tebligat yapılacak 1 ay içerisinde takviye ve güçlendirmesi yapılmaz ise binanın ilgilisi tarafından yıkılması yıkılmaz ise belediye tarafından yıkılması var.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Yönetmelik yok henüz, uygulamalar nasıl yapılacak orası çok eksik, imar kanunu ile bağlantıları eksik, katılım ortaklık payları, şerefiyeler, kamunun payı, ortak alanlar nasıl olacak bunlar eksik. İnsanlara dağıtımın nasıl yapılacağı belirsiz, bazı şeyler çok muğlâk.”

Değerleme Firması Yetkilisi

Fikir belirten aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; kentsel dönüşüm yasa taslağı ve diğer gelişmeler ile ilgili kısıtlı fikirleri olduğu ortaya çıkmaktadır. Aktörlerin önceden verdikleri cevaplar ile birleştirildiğinde mülkiyet hakları ile ilgili birçok konunun merak edildiği ve önemsendiği görülmektedir.

Aktörlere kentsel dönüşümün ardından nasıl bir Zeytinburnu ile karşılaşmayı bekledikleri ve hayallerindeki Zeytinburnu sorulduğunda:

“Kentsel dönüşümün ardından Zeytinburnu’nda konut, tekstil, dericilik işyerleri iç içe girmiş. Araç sorunu var, bir yere bırakamıyorsun. İstiyorum ki otoparklı yeşil alanlı bloklar olsun. Sanayi kalsın. Konut ve işyerleri ayrılsın. Ta yukarılara kadar deniz görünebilir, ruzgar oralara kadar çıkabilir. Sosyal alanlar artar. Kentsel dönüşüm yapılsa çok güzel olur, çünkü buralar çok kötü.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Benim hayalimdeki Zeytinburnu ben yoğunluğun fazla arttırılmadığı, yeşil alanlı, insan yoğunluğunun arttırılmadığı, otoparklı, ticaret alanlarının ayrılmış olduğu, konut alanlarının ayrılmış olduğu yaşanabilir bir Zeytinburnu hayal ediyorum. Ama benim gördüğüm ve hissettiğim kadarı ile biraz daha yoğunluğun arttırılacak, çok optimum bir şey olacağını zannetmiyorum. Çünkü bu işlerde rant dönüyor. Rant dönünce işte fazla yapı yapılmak isteniyor. Kirlilik artıyor, bu öyle gidiyor.”

İnşaat Firması Yetkilisi

Verilen yanıtlar incelendiğinde aktörlerin konut ve ticaretin, imalatın birbirinden ayrıldığı, sosyal donatıları bulunan ve doğanın sunduğu olanaklardan yararlanabilen bir Zeytinburnu istedikleri öne çıkmaktadır.

Son soru olarak yöneltilen dönüşümün ardından yerel halkın Zeytinburnu’nda yaşamaya devam edip edemeyeceği konusundaki düşünceler ise şöyledir:

“Şöyle olacak burada kalan insanlar şehirde, apartmanda yaşamayı öğrenecek. Adapte olacak. Bence bir şekilde öğrenecekler.”

Mimarlık Bürosu Yetkilisi

“Bence yerel halk burada yaşam maliyetini karşılayamaz. Kiracılar, ev sahibi dahi olsa kentsel dönüşümün ardından aynı dairesini alamayacağını ben biliyorum, o da biliyor. Çünkü aynı daireyi bile alsa o dairenin aidatı olacak, bakımı olacak, onlar burada yaşayamaz. Zaten bir de borçlandırma olacağı için burada nüfus değişecek.”

İnşaat Firması Yetkilisi

“Benim fikrim bir kısmı kalır, yani % 50ye yakını kalır, diğerleri gider.”

Değerleme Firması Yetkilisi

Soruya yanıt veren aktörlerden iki tanesi, yerel halkın dönüşümden sonra yaşam maliyetlerini karşılayamayacağını vurgulamaktadırlar. Bir tanesi ise yerel halkın yeni yapıya ve sosyal değişime ayak uyduracağını düşündüğünü ifade etmektedir.

5.5.3. Yerel Halk ve Sivil Toplum Kuruluşları

Yerel Halk ve Sivil Toplum Örgütü aktörlerine ilk soru olan Zeytinburnu’nu deneyimlerinden yola çıkarak anlatmaları istendiğinde:

“Ben burada doğdum büyüdüm. Zeytinburnu’nun kötü yönde değişime uğradığını düşünüyorum. Dışarıdan göç çok fazla. Çevreden memnum değilim.”

Bir memur, mülk sahibi

“Zeytinburnu’na taşındığımda annemin ilk söylediği şey gecekondular mahallesinde mi oturacağız olmuştuk. Zeytinburnu çok kötü bir yer. Şu anda konuştuğumuz yer çok merkezi olmasına rağmen böyle çarpık yapılaşmanın olduğu başka bir yer yoktur....”

Bir doktor, mülk sahibi

“Yapılaşma olarak çok karışık bir yer İstanbul’un içinde İstanbul’dan ayrı bir yer.”

Bir esnaf, kiracı

“Zeytinburnu gecekondudan kente dönüşüm gözlendiği en iyi yer olabilir herhalde. Tarihteki ilk gecekondular Zeytinburnu’nda başlıyor. O zamanki gecekondular o dönemin ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı. Kazlıçeşme’de o dönemde deri fabrikaları var. Oradaki işçiler ulaşım da olmadığından etrafında gecekondular yapıyorlar. O fabrikalar yıkılınca zamanla da o gecekondular da süreç içerisinde kentsel dönüşüme uğradı aslında. Yani burası büyük bir değişim geçirdi diyebiliriz. Daha çok orta ve alt sınıfin yaşadığı bir ilçe.”

Bir üniversite öğrencisi, mülk sahibi

“Ben 1978 senesinde geldiğimde gecekonduydu. Daha sonra binalar yapılmaya başlandı. Burada bazı araziler vakıf yerleri, bazı yerler belediyenin. Daha sonra gecekondular yıkıldı ama evler sağlam yapılmadı. Müteahhitlikle alakası olmayan belediyenin kendi seçtiği adamlar yaptılar.”

Bir gecekondulu, çalışan

“Eski hali iyiydi ama biz doğduğumuz büyüdüğümüz yerde yabancı olduk. Kimse kimseyi tanımıyor, eskiler öldü. Eskiden bahçeli idi, herkes kapısının önünü süpürürdü.... Bizim evden deniz görünüyordu düşün, şimdi bizim müstakil ev en alçak katlı bina burada. 10–15 sene önce hep kaçak yapıldı, çekme katlar yapıldı.”

Bir gecekondulu, ev hanımı

Aktörlerin sözlerine mercek tutulduğunda; özel sektör aktörleri gibi Zeytinburnu’nu gecekondulu semtinden bugüne gelişen süreç içerisinde tanımladıkları, ilçeyi konum olarak merkezi bir alanda buldukları ve bu özelliğinin gözden kaçtığına inandıkları görülmektedir. Kişilerin meslek, konum ve eğitim düzeylerine göre Zeytinburnu’nu tarif ettikleri görülmektedir. Bir Doktor, Zeytinburnu’nu gecekondulu semti olarak beğenmez iken, bir gecekondulu bahçeli gecekonduların olduğu geçmişe özlem duymaktadır. Ortak nokta ise Zeytinburnu İlçesinin bugün geldiği aşamadan duyulan memnuniyetsizliktir.

Aktörlere Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili bilgileri, düşünceleri, bu konuda neler yapıldığı ve neler yapılabileceği sorulduğunda:

“Bu projeyi duydum ama hakkında bilgi sahibi değilim. Yeni bir yapılanma olacağını duydum. Bu konu ile ilgili yapılan henüz bir şey yok ama.”

Bir memur, mülk sahibi

“Evet, bir şeyler duydum ama Zeytinburnu Belediyesi’nin bu anlamda tam olarak neler yaptığını hiç bilmiyorum. Kentsel dönüşümün birebir ne olduğunu bilmiyorum; fakat benim istediğim düzgün bir yapılaşma.”

Bir doktor, mülk sahibi

“Bir ara öyle bir şeyler duydum ama ne oldu bilmiyorum. Yazılı basınla duydum.... Binaların yıkılıp yeni yolların açılacağını iş imkânlarının sağlanacağını (duydum). Zeytinburnu depreme dayanıklı bir yüzey üstünde değil. Eskiden beri insanlar kafasına göre binalar yaptığı için binalar çok kötü.”

Bir esnaf, kiracı

“Basından takip ettiğim kısmı var, Zeytinburnu’nda yaşamış olmaktan dolayı takip ettiğim kısmı var.... Öğretmeler olarak yıkılan binalardan vs. aramızda konuştuğumuz bir konuydu. Başlangıçta

insanlar kentsel dönüşüm meselesine daha da alıcıydılar. Faydalı, depreme karşı korunma amacı ile yapılan bir proje olarak bakılıyordu.... Şimdi en son mesela Zeytinburnu'nda bir bina yıkıldı.... İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı gelmişti, Zeytinburnu Belediye Başkanı gelmişti. Yanlış hatırlamıyorsam İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı bu mesele üzerinden kendi projelerinin ne kadar önemli olduğunu, haklılıklarını anlatmaya çalıştı. Bunun dışında Zeytinburnu'nda bu mesele ile ilgili bir muhtarla konuştuk. Muhtarın bize söylediği AKP Belediye Örgütü muhtarlarla bir toplantı yapmış. Muhtarın söylediğini söylüyorum ben şu anda. Şöyle bir beyanatta bulunmuşlar muhtarlara; yapabiliyorsanız daha fazla mülk edinmeye çalışın, burası çok değerlendirilecek, kentsel dönüşüm projesi ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının artacağı açıklanmış. Benim orada anladığım kadarı ile de AKP, Zeytinburnu üzerinden konuşacak olursak AKP İlçe Örgütü etrafındaki insanlara bu bilgiyi veriyor. İşte bu bakışı insanlara kazandırmaya çalışıyorlar. Kimse bu projeden zarar görmeyecek, arsa ve daire fiyatları değerlendirilecek ve herkes bundan kazanacak. Açıkçası toplumun büyük bir kısmında da egemen görüş bu, özellikle mülk sahiplerinin baktığı nokta bu. Büyük toplam ise kiracı toplamı, herkes mülk sahipleri üzerinden değerlendirmeye çalışıyor.... Şu anda iş daha çok muhtarlar üzerinden dönüyor. Bu tür yerlerde de muhtarlar daha çok belirleyici oluyorlar. Oradaki mülk sahiplerini ikna ediyorlar. Muhtemelen zaten şöyle bir hukuki süreç izlenecek, kiracıların zaten mülkü yok, mal sahiplerini ikna edecekler.”

Bir öğretmen, kiracı

“Kendimiz internetten araştırdık, belediyeye gidip sorduk. Belediyenin deyişi ile buradaki evleri yaşanabilir bir hale getirecek.... Direkt burada bir çalışma yapılmadı. İnsanlara söylemiyorlar, bu işin içinde çok büyük paralar var, kendilerine yarar sağlamaya çalışıyorlar. Ama gidip sorduğunuzda yanıt veriyorlar. Mesela dairenin yerine yıkınca daire vericeğiz diyorlar. Ama nasıl mesela senin dairen şimdi 90 milyar, sonra olacak 300 milyar, ben burada 20 yıldır yaşıyorum, neden gitmek isteyeyim ki, o zaman 200 milyar daha borçlanacaksın. Buradaki insanlar mülk sahibi ama zengin insanlar değil sonuçta sadece evi var. Bir maaş ile geçinen insanlar, işte o gecekondudan sonra daireleri bölüşmüşler. Bu insanların bu parayı vermesi mümkün değildir. Bu insanları şehir dışında sıkıştırıp, denize çok yakın ve ulaşımı gelişmiş bir yer Zeytinburnu, zengin insanları buraya oturtacaklar..”

Bir üniversite öğrencisi, mülk sahibi

“Şu dönemde de Zeytinburnu Belediye Başkanı Murat Aydın'ın uyguladığı bir proje var, Dünya Bankası'ndan baya yüklüce bir para almış, Zeytinburnu'nu tasfiye ediyor. Yapılan binaları hasarlı göstererekten, rant elde edebilmek için ihaleye vermek ve bu insanları yerinden etmek istiyor. Burada çoğunlukla çok eski yoksul insanlar var. Yıllardır dışıyla tırnağından kesmiş burada yaşamış bu insanlar. İstanbul dışında yerler yapılmış dendi. Halkalı olsun İkitelli olsun, o bölgelerde siteler yapılmış. Ama burada Zeytinburnu'nda ettiği kar kadar, kaç misli kar elde ediyor. Hem İstanbul dışına atıyor insanları.... Ben halka projeyi anlattıklarını görmedim, duymadım. Geçen gün

karakoldan ekipler geldiler. Polis vakıflar ile beraber gelip bizim evi yıkacaklarmış. Çarşamba geldiler Cuma günü yıkacağız dediler. Biz şok olduk yani. Sonradan böyle bir şey nasıl yaparsınız dedik. İnternete baktı benim oğlum. Bizim ev değilmiş, yanlışlıkla bizim evi yıkacaklardı. Oldubittiye getirip bizim evi yıkacaklardı yani. Şu anda kurtulmuş olmadık, belediyeden yine geldiler. Sizin ev hasarlı görünüyor, yıkacağız, ya satacaksınız ya da yıkacağız dediler. Durmadan kapıya müteahhit geliyor, belediyenin adamları. Bizimle şu anda kat karşılığı anlaşmaya çalışıyor, bize ne kadar vereceği de belli değil ama ben güvenmiyorum.”

Bir gecekondu, çalışan

“Binalar fazla yükselmeyecek dendi, biz de verdik evi müteahhide işte.... Bizim tapumuz yoktu, tapumuz çıktı. 300 küsur milyar tuttu, müteahhit verdi. 44 m² yeri 76 milyara almışlar, 1.700YTL’den biçmişler fiyatını, orayı vakıflardan aldı müteahhit, almaz ise vakıflar daire ya da dükkânın birine ortak oluyordu. Bir buçuk ay önce şu köşede yeri m² sini 700YTL’ye aldılar. Bizim yanımızı 1.200YTL’ye aldılar m²’sini. Bana dubleks veriyor. Benim yanımdaki gecekonduya da 1,5 daire veriyor. Ben müstakil evimde tekim bana işte dubleks daire veriyor. Müteahhit kiramı vermiyor mecbur 8 ay-1 yıl gidip kayınvalidemde oturacağım. Masrafımız çok olduğu için müteahhit karşılayamıyor. Tapumuz olmadığı için biz de boynumuzu büktük. Vakıfların yeri idi. 50 senedir var bizim ev orada.”

Bir gecekondu, ev hanımı

“Takip edebildiğim kadarıyla kentsel dönüşüm olarak kurguladıkları şey insanların ihtiyaçlarını daha modern bir şekilde karşılayabilmeleri için verilmesi gereken hizmet kesinlikle değildir. Daha ziyade yerel yönetimin etrafındaki küçük sermaye gruplarını ihalelerle ihya ettiği, genel itibariyle de alışveriş merkezleri ve marinayla birlikte büyük sermayeye hizmet edecek bir dönüşümdür kurgulanan.... Fakat bundan deri ve tekstil atölyelerinde çalışan yerel halkın nasipleneceğini pek zannetmiyorum. Yerel yönetime olağanüstü haklar tanıyan kamulaştırma hakkıyla birlikte sermaye çevrelerinin bu projeden çok fazla nemalanacağını düşünüyorum.”

Bir üniversite öğrencisi, gecekondu

“1999 yılında bu projeyi duydum ilk defa Ali Müfrit Gürtuna’nın bu vizyon projeleri sırasında ama tabi Zeytinburnu Dönüşüm Projesi çok eskiye dayanıyor. 1970’li yıllarda gündeme geldi. O yıllarda biliyorsunuz ki kriz vardı. Bütün dünya kapitalizmi belli bir bunalıma girmişti ve işte Beyrut bu savaşta yıkıma uğramıştı. İstanbul için böyle bir uluslar arası Beyrut’un işlevini üstlenecek bir kent haline geldi. İşte o dönemde İstanbul’un dönüşümü düşünülürken Zeytinburnu dönüşümü gündeme geldi.... Tam olarak gündeme gelmesi Deprem Master Planı ile oldu... Daha da doğrusu Deprem

Master Planı onaylanmadan daha buranın İstanbul'un depreme hazırlanmasında pilot bölge olarak seçildiği Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ortaya çıktı.”

Bir sivil toplum örgütü yetkilisi

Yerel halk ve sivil toplum kuruluşu yetkilisi ile yapılan görüşmeler sonucu aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; Kentsel Dönüşüm Projesi'ni çok kısıtlı olarak çevrelerinden edindikleri duyumlar ve medya, internet aracılığı ile öğrendikleri ortaya çıkmaktadır. Bir öğretmenin mahalle muhtarı ile geçen diyalogu, gecekondulular ile yapılmaya başlanan anlaşmalar, yerinden çıkmayanların ise yaşadıkları durum Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinin kurgulandığından çok farklı bir biçimde başladığını göstermektedir. Deprem odaklı olması planlanan ve kamu aktörlerince nasıl olması gerektiği anlatılan proje yerel halk aktörlerinin de anlatımı ile de ortaya çıkmaktadır ki yaşanan belli kısımlara rant sağlayan, kısa vadeli bir yık-yap modelidir. Geline nokta medya aracılığı ile kamuoyuna duyurulan projenin gerçekte nasıl işlediğini gözler önüne sermektedir. Süreç, aktörlerin dışlandığı ve özellikle bilgilendirilmediği yerinden edilme olarak devam etmektedir.

Aktörlere, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesinin yapılması konusundaki düşünceleri ve nedenleri sorulduğunda:

“....duyduğuma göre bu dönüşüm 40 yıl içinde tamamlanması planlanıyormuş. 40 yıl çok uzun bir süre. Bu süre içinde ben yaşar mıyım bu bile belli değil.... Şu an yapılanların hepsi göz boyama bence.”

Bir esnaf, kiracı

“Evet, kesinlikle yapılmalı. Çarpık yapılaşma nedeniyle. Bu çarpık yapılaşma binaların çürük olması insanları buradan uzaklaştırıyor.”

Bir memur, mülk sahibi

“Evet yapılmalı. Sadece Zeytinburnu'nda değil İstanbul'un birçok yerinde yapılmalı.”

Bir doktor, mülk sahibi

“Evet ihtiyaç var.... Binalar çok düzenli yerleşmemiş. Bir proje dâhilinde oluşmamışlar. Sosyoekonomik düzey açısından çok gelişmiş bir yer değil. Büyük bir kesim için varoş diyebiliriz.”

Bir doktor, kiracı

“Aslında Türkiye’ye baktığında inşa olarak bir dönüşüme ihtiyacı var. Özellikle İstanbul’un deprem riski yüksek olduğu bir kentin kentsel dönüşüme ihtiyacı var. Ama bu anlamda bir kentsel dönüşüm değil. Yani insanların yaşadıkları mekândan ayrılmadığı, tekrar o mekânda yaşayabildikleri kentsel dönüşüm belki daha insancıldır. Yani bugün benim anladığım, basında çıkan boyutu ile kentsel dönüşüm adını koymak gerekirse rantal dönüşümdür. Yani belki bu şekilde hazineye para girecek diye düşünülüyor ama her şey paraya endeksli düşünülemez.”

Bir öğretmen, kiracı

“Bence yapılmamalı. Çünkü aslında kentsel dönüşümden ne anladığınıza bağlıdır. Mesela bir deprem gündemimiz var. Depreme dayanıklı hale getirilebilir. Mesela burada toplu konutlarda İETT Blokları’nda depremden sonra hasar oluşuyor. Bunlara burada bir süre sonra oturulamaz deniyor. Ardından burada yaşayanlar da güçlendirmeyi kendileri yapmak istiyor. Yapılamaz deyip bu insanları buradan çıkartmayı planlıyorlar. Bizzat Zeytinburnu Belediye Başkanı topluyor bu insanları bir yerde burada Gölbaşı diye bir restaurant var, orada. İnsanları topluyor, bir sürü vaatte bulunuyor, diyor ki siz buradan çıkın istediğiniz yere yerleşin biz size kira yardımı yapalım diyor. Buna inanıyor halkımız tabi, kirayı bir veriyorlar iki veriyorlar sonra vermiyorlar tabi. İnsanlar da napalım diye düşünüp depremden zarar gören evlerine tekrar taşıyorlar. Kendi aralarında güçlendirme yapmaya çalışıyorlar, belediyenin engeli ile karşılaşıyorlar. Mesela evler daha yaşanabilir hale getirilebilir. Sadece Zeytinburnu’nda değil İstanbul’un tamamında çarpık yapılaşma var. Kentsel dönüşüm deyince benim aklıma Amerika’daki büyük kuleler gelmiyor mesela. Sokakları geniş, düzgün, insanların daha rahat yaşayabileceği, spor alanları, parkların, yeşil alanların olabileceği, yaşanabilir bir şehir geliyor...”

Bir üniversite öğrencisi, mülk sahibi

“Devlet insanlara insanca yaşayabileceği bir imkân sağlamıyor. Belediye yıllardan beri her türlü vergiyi almayı biliyor. İnsanların zor şartlarda yaşadığını da biliyor. O zaman güçlendirme yapsınlar, insanların evini onartsınlar, teslim etsinler. Ben mesela kendimi söyleyeyim. Burası mesela hasarlı. Bana ilk önce kiramı vermesi lazım kiralık ev bulup. Ama burası mesela kayınpederimin yeri, üç kardeşler, üç daire vermesi lazım.”

Bir gecekondulu, çalışan

“Hayır yapılmamalı, kentsel dönüşüm adı altında sırf rant kokan işler değil sağlıklı bir kentsel planlama yapılmalı.”

Bir üniversite öğrencisi, gecekondulu

“....Bu proje kamuoyuna aktarıldığı gibi deprem odaklı çöküntü alanının yenilenmesi gibi bir proje değil. Kamuoyuna söylenen iyileştirme sağlamlaştırma ama reel de gerçekleşen başka bir şey.... Bir kere bir asıl sorun orada yaşayanlarla birlikte karar verebilmektir.... her tarafı ayrı bir pilot uygulama

olamaz ki İstanbul'da mümkün değil.... Zeytinburnu'nda, Tarlabası, Sulukule gibi büyük yaşam alanlarını bütün fonksiyonlarıyla, tarihiyle, mimari dokusuyla ortadan kaldırıp oraya yeni ekonomisiyle sosyal dokusuyla yeni bir model inşa ediyorsunuz. Yani dönüşüm bu. Hayır, nasıl bir kent olur diye soruyorsanız içinde insanların mutlu yaşadığı, ötekini fark ettikleri, sosyal ayrışmanın çok fazla olmadığı kendilerini kapatmak zorunda olan insanların hem varlıklısının hem yoksulunun kendilerini bir takım karelere zapt etmek zorunda olmadıkları, güvenli, huzurlu, doğal yaşama alanları olan böyle bir kent parçası olmalı ama bunu pilot bölgelere sokalım dersiniz her pilotu kendi verilerine göre düşünmeniz gerekiyor....”

Bir sivil toplum örgütü yetkilisi

Sorulara verilen yanıtlar incelendiğinde depreme, sağlıksız ve kaçak yapılaşmaya, dikkat çekildiği ve aktörlerin dönüşümü bu bağlamda tanımladıkları görülmektedir. Aktörlerin bir kısmı kentsel dönüşümü istediklerini, birebir etkilenmeye başlayan kısmı ise uygulanmaya başlayan hali ile kentsel dönüşümü istemediğini, bu projenin deprem odaklı olmadığını ifade etmektedir. Uygulamaya başlanılan alanlarda aktörlerin belediye ve kamuya güvenmediği de ortaya çıkmaktadır. Aktörlerin birçoğu ilçedeki mekânsal ve sosyal sorunların bilincinde olup buna çözüm olarak insanların yerinden edilmediği sağlıklı bir kentleşme istemektedirler. Bu bağlamda birkaç aktör de İstanbul'un büyük bir kısmının kentsel dönüşüme ihtiyaç duyduğunu ifade etmektedir. Yaşadıkları çevrede söz sahibi olamayan, karar süreçlerine katılamayan, bir gün kapıları çalınarak zorunlu bir değişime zorlanan insanların içine düştüğü durum ise oldukça çarpıcıdır. Bir üniversite öğrencisinin Yerel Belediye ile ilgili anlattığı uygulama da kentsel dönüşüm projesi adı altında başka uygulamalara gidildiği fikrini pekiştirmektedir.

Aktörlerden Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi kimlerin yapmasını istedikleri sorulduğunda onlara Dünya ve Türkiye uygulamalarından örnekler verilmiş, aktörler tanımlanmıştır. Gündemde olan projeyi kabul etmeyen aktörlere ise nasıl bir dönüşüm istedikleri ve bu dönüşümde kimlere ne tür roller biçtikleri sorulmuştur. Ardından söylenilenlere bakıldığında:

“Özel sektörün yapması daha iyi ama o zamanda maliyet yükselecekmiş gibi geliyor bana. Kamu yapsa çok daha iyi olacak.”

Bir memur, mülk sahibi

“Devlet desteği ile TOKİ, KİPTAŞ yani özel sektör.”

Bir esnaf, mülk sahibi

“Burada oturacağım diyen vatandaş bu projede olmalı bence. Özel sektör yapmalı. Çünkü özel sektör kendi menfaatleri içinde olsa hızlı yapıyor. Hem görüntü hem hızlı olması açısından gerekli bence.”

Bir esnaf, kiracı

“...Kamu destekli özel sektör yapmalı. Zeytinburnu’nda kültür seviyesi o kadar düşük ki burada oturan insanları ikna etmek de çok zor olacak bence...”

Bir doktor, mülk sahibi

“Herhalde hepsi bir arada olsa iyi olabilir. (Kamu, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarından söz ediliyor.)”

Bir doktor, kiracı

“Ben devlet tarafından yapılmasını daha doğru buluyorum. İzmit depreminde de gördük ki bu işler bundan para kazanmak isteyen birkaç sermayedara bırakılamaz. Ben bu meseleye kamunun el atması taraftarıyım, ayrıntısı beni aşar ama.”

Bir öğretmen, kiracı

“Kamu, kamu halk adına yapılan bir şeydir.”

Bir üniversite öğrencisi, mülk sahibi

“Bana sorarsan ben hiç kimseye güvenmiyorum. Yaşayamayacak hale geldik. Benim evimi de yıkacaklar, beni mağdur da edecekler. Ben geçinemiyorum artık benden vergi alıyor her şeyden; çöp, yol, su, elektrik, internet, telefon. İnsanların örgütlenmesi lazım bu duruma karşı.”

Bir gecekondulu, çalışan

“Tabi burada kamunun çok büyük bir önemi var. Yani bu bir özel sektör marifeti ile yapılamaz. Çünkü sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı, barınma hakkı, yani kentli haklarınız ve buna karşı ödevleriniz olan bir yerdir kent. Burada kar amacı güdemezsiniz. Çünkü kar amacı güttüğünüz anda, özel sektöre verdiğiniz anda bunu çözemezsiniz. Bu nedenle burada kamunun ama kamu idaresi demiyorum sadece toplumsal kaynakların, yani sadece devlet kaynağı demeyelim buna, bir sürü şey yapabilirsiniz. Orada yaşayanların kendi yarattıkları fonları olabilir. Kooperatifler mesela, unuttuğumuz, bence çok önemli bir model, bu yolla yani toplumsal ve kamusal kaynakları bütçeye akıtarak çözebilirsiniz. Aksi takdirde özel sektör kendi karını arttırıcı düşünecektir, fonksiyonları da öyle çözecektir. Yani Zeytinburnu’na dönecek olursak buradaki yanlış buradaki sorunların mülkiyet üzerinden çözülmeye çalışılması var. Oysaki baktığınızda orada yaşayanların %20’si mülk sahibi ise

%80 kiracı. Niçin ben mülk sahibi olmak zorunda kalayım. Burada kamunun kiralık konut politikasının olması lazım. Ama bunu özel sektör yapmaz, dar gelirliye konut yapmaz, kar getirecekse yapar, alışveriş merkezi, residence yapar. Bu da ayıplanamaz, bu özel sektörün doğası gereği böyledir. Ama bir kent toplumsal bir yapı ise oradaki kentlilerin aktör oldukları bir alanda da siz kar amacı ile çözemezsiniz.”

Bir sivil toplum örgütü yetkilisi

Aktörlerinin yanıtlarına bakıldığında farklı fikirler ortaya çıkmaktadır. Bazı aktörler özel sektörün hızlı iş yaptığını düşünürken, bazıları özel sektörün kamu denetiminde projeyi gerçekleştirmesini istemektedir, bazıları da TOKİ ve KİPTAŞ’a hem kamu hem de özel sektör bileşeni olarak görüldüğü için rol vermektedir. Bazı aktörler ise bir toplumsal katılım projesi olarak kamu eli ile gerçekleşmesini istemektedirler. Sivil toplum örgütü yetkilisinin özel sektörün doğası gereği kar hırsı ile hareket edeceği ve bu nedenle toplumsal odaklı projelere destek vermeyeceği, oysaki dönüşümün toplumsal kaynaklar ve kooperatifler gibi araçlar ile gerçekleştirilebileceği önerisi dikkate değerdir. İlçede yaşayanların büyük çoğunluğunun birçok farklı kesimden aktörün de dile getirdiği gibi kiracı olması nedeni ile yetkilinin dile getirdiği kiralık konut politikası oldukça dikkat çekicidir. Sivil toplum örgütü yetkilisi dışında bu konuda diğer kesimlerdeki aktörler tarafından somut bir çözüm üretilmemiş sadece konunun önemine değinilmiştir. Bununla birlikte aktörler projede kendilerine belirli bir katılımcı rolü vermemiş, karar ve uygulama süreçlerini diğer aktörlere bırakmışlardır. Bu bağlamda, görüşmeye katılan yerel halk aktörlerinin kendilerini bir aktör olarak tanımlayamadıkları dikkat çekmektedir.

Aktörlere kentsel dönüşümde ortaklıklar ve ortaklıklarda kullanılan araçlar sorulduğunda bu konuda fikir belirtmedikleri görülmüştür.

Aktörlere kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki bilgi ve düşünceleri sorulduğunda:

“Tartışmaların çok gündemde olduğu zaman internette girmiş bakmıştım. İnsanların farkında olmadığı bir süreç izleniyor mecliste. Çok yoğun bir gündem ile çıkarılıyor yasalar, bizler farkına varmadan. Zeytinburnu ada ada bölünmüş durumda o projede. İnşaat başladığında kiracıları zaten düşündükleri yok da mülk sahiplerini o sürede nereye yerleştirecekler, ne yapacaklar ona dair

herhangi bir açıklama yok. Belki mülk sahipleri ile anlaşarak, belki daha fazla para vererek başka yerlere taşıyacak olabilirler.”

Bir öğretmen, kiracı

“Bununla ilgili bir sürü proje var, daha karara bağlanmamış. Bu projelerden birinde uluslar arası gemilerin uzun süre kalabilmesini sağlayan yasalar var. Bunun ne zararı var diyeceksin, biliyorsun Türkiye’de yasal olarak kumar oynatmak yasak. Ama bu gemiler Titanik gibi, 5 yıldızlı gemiler. Onun orada 6 ay çakılı kalma imkânı olacak, içinde kumarhaneleri var.”

Bir üniversite öğrencisi, mülk sahibi

“....Bir kentsel dönüşüm gerçekleştirmek için iyi anlamda da kötü anlamda da bir yasaya ihtiyacınız yok. Bu yasanın da anayasaya, medeni hukuka, mülkiyet hakkına aykırı çok yeri var. Ama bu yasanın tek gerekçesi var acele kamulaştırma meselesi, mülkiyet transferi. Kamulaştırma kanununa göre kamu yararı varsa ben senin mülkünü kullanma hakkını kamu adına sınırlarım. Oysa siz kentsel dönüşümde Ahmet Efendi’nin mülkünü acil kamulaştırıyorsunuz, oraya bir plan yapıp rantiyeyi yükseltiyorsunuz ve Ali Bey’in holdingine satıyorsunuz. Bunu da kanuni hale getiriyorsunuz.... Bu uygulamalar kent içinde ciddi sosyal ayrışmalara neden olmaktadır. Varsıllar ve yoksullar arasında karşılıklı öfke ortaya çıkmaktadır. Şimdi kamusal alanları da yoksullara kapatıyoruz...”

Bir sivil toplum örgütü yetkilisi

Aktörlerin birçoğu yasal düzenlemeler hakkında hiçbir bilgisi bulunmadığını ifade etmiştir. Bu durum yerel halkın medya ve yaşam çevreleri dışında bilgi edinmek için bir girişimlerinin olmadığını da göstermektedir. Fikir belirten aktörlerin yukarıda yer alan sözlerinden; kentsel dönüşüm yasa taslağının diğer yasal düzenlemeler ile birlikte mülkiyet transferlerine yol açacağını düşündükleri ortaya çıkmaktadır.

Aktörlere kentsel dönüşümün ardından nasıl bir Zeytinburnu ile karşılaşmayı bekledikleri ve hayallerindeki Zeytinburnu sorulduğunda:

“Dönüşümden sonra herhalde Zeytinburnu İstanbul’un gözbebeği olur diye düşünüyorum.”

Bir esnaf, mülk sahibi

“Daha modern daha az tehlikeli deprem açısından güvenli olmalı.”

Bir doktor, kiracı

“Aslında kentsel dönüşüme karşı gelmek Zeytinburnu’nun iyileştirilmesine karşı gelmek anlamına gelmiyor. Kentsel dönüşümün şu an tasavvur edilen bölümüne karşıyım. Deprem nedeni ile elbette Zeytinburnu’nun yeniden bir yapılanmaya ihtiyacı var. Ama buradaki halkın yerinden

kovulmayacağı bir tarzda. Mesela yeğenim bu zeytinler Zeytinburnu’ndan gelmiş olmalı dedi, benim de hayalim aslında böyle bir şey, coğrafi yapı da buna müsait aslında. Doğa ve insanın yan yana durabildiği bir Zeytinburnu. Aslında birçok insanın hayalindeki Zeytinburnu da böyledir. Sahile yakın, düz bir alanı var. Burada tek başına mülk sahiplerini tatmin edecek bir yapılaşma olmaması gerekiyor. Önceki verdiğim örnek gibi 10 kişinin bir hanede yaşamak zorunda olması bir tercih değildir, insanlar maalesef buna mahkûmdur. Bu aile yapısını da değiştirecek daha bütünlüklü bir değişime ihtiyaç var.”

Bir öğretmen, kiracı

“Bunlar buraya marinalar, beş yıldızlı oteller, eğlence merkezleri tam bir Amerika yaratmak istiyorlar. Burası o kadar elverişli bir yer ki zengin semti yapmak istiyorlar. Mesela denize yakın, ulaşımı kolay. Mesela Zeytinburnu’na liman yapacaklar. Zenginler gelecek buraya otellere, eğlence merkezlerine, burası zengin semti olacak. Bizim yaşama alanımızı yok sayıyorlar. Yaşama hakkımızı elimizden alıyorlar.”

Bir gecekondulu, çalışan

“Biz kaçıp gideceğiz buradan, bırak hayali. Çanakkale, Gönen, Bandırma, memleketim Gönen zaten kaçacağız oralara.”

Bir gecekondulu, ev hanımı

“....Ama nasıl bir kent diye soracak olursanız insanların içinde mutlu yaşayacağı, ötekini fark ettikleri, sosyal ayrışmanın çok fazla olmadığı, hem varlıkların hem yoksulların kendilerini bir takım kalelere kapatmak zorunda olmadıkları, güvenli, sokağında huzurla dolaşılabilen, güneşi görebildiğimiz, yağmurun toprakla buluşabildiği bir kent hayal ediyorum...”

Bir sivil toplum örgütü yetkilisi

Verilen yanıtlar incelendiğinde aktörlerin gündemdeki Kentsel Dönüşüm Projesi’nin kar amaçlı ve yerel halkı yerinden eden, farklı bir yaşam çevresi öngören bir proje olduğunu düşündükleri görülmektedir. Kamuoyuna sunulan proje, insanlarda içerisinde yer alamayacakları farklı bir yaşam biçimi sunmuş ve yerel halk aktörlerinin birçoğunu tedirgin etmiştir. Bir gecekondulunun evini müteahhide vermesi ile birlikte inşaat bitiminde bu ilçeyi terk edeceğini ifade etmesi önemsenmelidir. Bir diğer gecekondulunun da yaşam haklarının ellerinden alındığını ifade etmesi projenin insanlarda yarattığı izlenimi göz önüne sermektedir. Hayallerindeki Zeytinburnu için bir aktörün depreme dayanıklı ve güvenli bir yaşam çevresine, bir diğer aktörün dönüşümün toplumsal ve çevresel yönü ile ele alındığı bir yaşam çevresine, sivil toplum örgütü

yetkilisinin de farklılaşmaların insanları kalelere hapsetmediği bir kente vurgu yaptığı görülmektedir.

Son soru olarak yöneltilen dönüşümün ardından yerel halkın Zeytinburnu'nda yaşamaya devam edip edemeyeceği konusundaki soruya birçok aktör yaşayamayacağı cevabını vermiştir. Yukarıda verilen yanıtlar ile birleştirildiğinde gündemdeki Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'nin görüşülen yerel halk ve sivil toplum örgütü aktörlerine güven vermediği ortaya çıkmaktadır.

5.6. Değerlendirmeler

Görüşme formu ile yapılan yarı-kurulu görüşmelerin ardından Zeytinburnu Pilot Projesi, hazırlanan tez kapsamında değerlendirildiğinde öne çıkan bazı önemli noktalar aşağıda yer almaktadır.

Bunlardan ilki; kamu sektörü aktörlerinden projenin sahibi olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü veya diğer bir adıyla İŞAT dışında kentsel dönüşüm kavramının görüşmelere katılan aktörlerce tüm içeriği ile bilinemediği ortaya çıkmaktadır. Tezin başında yer alan kentsel dönüşüm tanımı olan "değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem" ile Zeytinburnu'nda yaşanan süreç arasında bir bağlantı kurmak oldukça zordur. ZPP, İBB' ye bağlı bir kuruluş olan BİMTAŞ' a ihale edilmiş ve süreç bu firmaya terk edilmiş görünmektedir. İhale kapsamında yer alan çalışmaların hangi boyutta olduğu ve planlanan ile gerçekleşen arasında nasıl bir denetim olduğu da tespit edilememektedir. Demokratik bir katılım ve paylaşım mekanizmaları kurulmadan işleyen bir sürecin ise hem Zeytinburnu'nda hem de İstanbul'da neleri tetikleyebileceği öngörülememektedir. Oysa tez çalışması da göstermiştir ki; dünyada ve özellikle Avrupa Kıtası'nda yaşanan kentsel dönüşüm deneyimlerinde öne çıkan özellikler; stratejik planlama anlayışı, işbirlikçi ve katılımcı planlama, tüm aktörlerin ortak çalışma ve uzlaşmaları anlamına gelen müzakereci ve katılımcı yöntemler, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlar, ekonomik, çevresel, toplumsal ve mekânsal boyutları ele alan kapsamlı ve bütünleşik yaklaşım, yerel bağlılılık, uygun kurumsal örgütlenmeler ve kolektif çabadır.

Zeytinburnu Pilot Projesi, İDMP'nin bir yerel eylem planı olarak bir stratejik planlama anlayışı içerisinde ele alınmış olmakla birlikte zamana terk edilmiş bulunmaktadır. Aktörler ile yapılan görüşmeler göstermiştir ki uygun kurumsal örgütlenmelerini ve çok aktörlü katılım süreçlerini sağlayan bir yapılanma birçok özgün fikrin ortaya çıkıp tartışılabilmesini sağlayabilecektir. Özel sektör, kendisinin ve yerel halkın da destek verebileceği bir model kurgularken, yerel halktan mülk sahibi olanların mülklerinin değerlendirilmesi sonucu müteahhitler ile anlaşmaya başlamış bulunması sürecin kendi mekanizmaları içinde geçmişte yaşananın bir benzeri olarak devam ettiğini göstermektedir. Oysa kamuoyunda dile getirilen ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yetkililerince anlatılan süreç ile yaşananlar arasında bir ortaklık bulmak oldukça güçtür. Tez çalışması süresince önemi ortaya çıkan projenin yerel halk ile bağlantısını sağlayacak yerel belediyelerin öncü rolü ise Zeytinburnu Belediyesi düşünüldüğünde bir temenni olarak kalmaktadır.

İkinci bir nokta olarak; Zeytinburnu ilçesi, görüşmecilerin birçoğu için depremde yıkılma oranı yüksek, kaçak ve sağlıksız yapı yoğunluğu, sosyal donatılardan uzak bir yaşam çevresi ile tanımlanmaktadır. Bu nedenle, görüşmecilerin yaşadıkları/ çalıştıkları mekândan duydukları memnuniyetsizlik dikkat çekmektedir. Aktörlerin her biri Zeytinburnu'nun dönüşümünü istemekte; ZPP söz konusu olduğunda ise farklı yaklaşımlar ortaya çıkmaktadır. Bunun arkasında da projeye duyulan güvensizlik bulunmaktadır. Oluşan güvensizliği yıkmak için ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Zeytinburnu Belediyesi'nin koordineli bir çalışma yürütmesi gerekmektedir.

Üçüncü bir nokta olarak; görüşmecilere kentsel dönüşümde Türkiye ve Dünya uygulamaları anlatıldığında, aktörler tanımlandığında; öne çıkan iki aktörün kamu ve özel sektör olduğu, yerel halka da rol biçildiği gözlenmiştir. Kamu sektörü ve özel sektör görüşmecileri kendilerini bir aktör olarak tanımlayabiliyorken, yerel halkın bunu başaramadığı görülmektedir. Bu nedenle; yerel halkın katılım süreçleri tarif edildikten sonra bile yapılabilir kılınması ve güçlendirilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Dördüncü bir nokta olarak; kentsel dönüşümde ortaklıklar ve burada kullanılan araçlar konusunda planlama ve kamu profesyonellerinin sınırlı bilgisi dışında görüşmecilerde bir fikir oluşmadığı gözlenmiştir. Tez çalışması kapsamında öne çıkan ortaklıklarda

diyalog ve tartışma ortamı, resmi bir çerçeve ve yapı kurulması, bir eylem planının oluşturulması, çalışmaların bir gelecek ve bitiş stratejilerinin oluşturulması ZPP kapsamında tartışılmaktan henüz uzaktır.

Ülkemizde yapılan yasal düzenlemelerde ise kentsel dönüşümün öncüsü Belediyeler ve onlara bağlı meclisler ve/veya İl İdare Meclisleri iken, diğer aktörler TOKİ, özel sektör ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları olabilmektedir. Ortaklıklar da belediyeler ve TOKİ öncülüğünde özel sektör ile birlikte tanımlanmaktadır. Dolayısı ile alanda yaşayan mülk sahipleri veya kiracılar, sürece katlanmak zorunda bırakılan, yaşama alanları ellerinden alınan, mağdur kişiler olarak ortaya çıkmaktadır. Gerek 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, gerekse Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı, dönüşüm alanlarında yaşayan mülk sahipleri ile anlaşmanın esas olduğunu ifade etmekte, anlaşma sağlanamaz ise kamulaştırmayı zorunlu kılmaktadır. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı, tüm yaşayanlara yapılacak sosyal konut veya yapılardan borçlandırma yolu ile bağımsız bölüm verebileceği maddesini içermekte ve bir gereklilik bile tarif etmemektedir. Oysaki Türkiye’de uygulanan ve bu tez kapsamında incelenen Portakal Çiçeği Vadisi, GEÇAK ve Atilla Aktaş Kentsel Dönüşüm Projeleri’nin her biri farklı araçlar kullanılabildiğini Türkiye bağlamında göstermektedir. Proje bazlı şirketleşme, belediye-kooperatif-özel sektör işbirliği, belediye öncülüğünde planlama ve yapım gibi farklı araçlar kullanmış olan bu projeler de göstermiştir ki deneyimlerden yola çıkılarak oluşturulacak modeller süreci daha ileriye taşımaya hazırdır.

Son bir nokta olarak; tez çalışmasının da değindiği gibi İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ve İstanbul Deprem Master Planı İstanbul bağlamında birçok proje öngörmektedir. Her bir proje ve eylem paketinin ayrı ayrı ihaleler yolu ile uygulanmaya başlanması ise İstanbul için büyük bir tehdit oluşturmaktadır. Tez çalışması sırasında incelenen Tokyo, Berlin, Londra ve Barselona örnekleri göstermiştir ki her bir ülke, koşullarının ve dünya konjonktürünün gereksinimleri doğrultusunda farklı kentsel dönüşüm politikaları oluşturmuşlar ve ardından buna özgü araçlar geliştirmişlerdir. Son dönemlerde, gerek Londra, Berlin ve Tokyo’nun gerekse de Barselona’nın küresel ekonomik talepler doğrultusunda şekillendiği görülebilmektedir. Her dört örnekte de kamusal katılımın ve

kamusal faydanın göz ardı edilmeye başlandığı dikkat çekmektedir. Bu nedenle de kentsel dönüşüm şehirlerin kamuoyunda tartışılmaya devam etmektedir. Bununla birlikte İstanbul, bütüncül bir planlama anlayışından, kentli insanı merkeze koyan, yerleşik değerleri ve kent kültürünü koruyan ve geliştiren, kentsel yaşamı demokratik süreçler ile tartışan ve kentlilere karar süreçlerine katılım olanağı sunan tutarlı ve kapsamlı bir tavır anlayışı ile ele alınmaktan uzaktır. Bu nedenle, Zeytinburnu Pilot Projesi de ihaleye verilmiş bir yerel eylem planı olarak kalmakta ve alanın aktörlerince tanımlanamamakta ve sahiplenilememektedir.

5.7. Bölüm Sonucu

Zeytinburnu ilçesinin ekonomik ve sosyal değişimine bakıldığında Türkiye'ye ve İstanbul'a dair bir portre çıkarabilmek mümkündür. Yaşanan sorunlar, kentleşme politikaları, toplumun geçirdiği sosyal değişimler birçok noktada ilçede de gözlenebilmektedir. Alan araştırması da göstermektedir ki; kentsel dönüşüm merkezi ve yerel yönetimlerin gündemine ve programına girmiş bulunmakla birlikte dönüşüm kavramı içselleştirilememiştir. Zeytinburnu Pilot Projesi bir imaj çalışması olarak kamuoyunun gündeminde bulunmakla birlikte; ilçede kentsel dönüşüm, oluşturulan stratejik eylem planlarının dışında kendiliğinden piyasaya mekanizmalarının ellerine teslim edilmiş durumdadır. Bu nedenle ilgili kurum ve kuruluşların uygulanan Türkiye ve Dünya deneyimlerinden sonuçlar çıkardığını ve İstanbul'a dair bir model oluşturulabildiğini söylemek oldukça zordur. Ne yazık ki dönüşüm, kenti parçalara bölerek, sorunları çoğaltan projecilik anlayışından öteye geçememektedir. Geline süreçte alan çalışmasında yapılan görüşmelerden ortaya çıkmaktadır ki Zeytinburnu'nun toplumsal, ekonomik, çevresel ve mekânsal sorunlarının çözümü burada yaşayan/ çalışan/işveren insanların katılımı ile değil, bir imaj çalışması ile şekillenen deprem odaklı pilot projesinin arkasında farklı dinamiklerle şekillendirilmektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez çalışması süresince yapılan yazınsal araştırmalar kentsel dönüşümün bir vizyon, strateji ve program ile birlikte fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik yönleri birlikte ele alarak gerçekleştirilmesi gerektiğini ön plana çıkarmıştır. Süreci örgütleyenler olarak aktörler dönüşümün nasıl ve ne yönde gerçekleştirileceğinin karar vericisidirler. Yasal ve yönetsel yapıyı oluştururken bu bağlamda süreci çok yönlü ve çok aktörlü kavramak gerektiği, tepeden inme bir yaklaşım ile yeni kentsel sorunların oluşumuna fırsat tanınacağı da saptanan noktalar arasındadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili yasal çerçeveyi bir de bu yönden incelemek gerekmektedir. Ortaya çıkan tablo, toplumu gözetmeyen, özgün ortaklıklara izin vermeyen bir kurallar topluluğu ve yetki karmaşası olmaktadır.

İstanbul üzerine odaklanıldığında ise yönetsel bazda birçok kentsel dönüşüm projesinin, kentin bütününe gözetmeyen bir kurgu ile oluşturulduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm deneyimlerinden ortaya çıkan esneklik, sürdürülebilirlik, uygulanabilirlik ve tutarlılık gibi ilkelerden hiç biri dikkate alınmamış olduğu dikkat çekmektedir.

Alan çalışması ile amaçlanan yönetim, tasarım, yapım, uygulama, denetim ve kullanım aşamalarında rol alan aktörlerin İstanbul için bir ilk olacak pilot bölgede dönüşüme bakışlarının irdelenmesi ile Türkiye’ye özgün kentsel dönüşüm modellerinin oluşumunda katkıda bulunulması noktasında ortaya çok kısıtlı veriler çıktığı söylenebilir. Aktörler ile yapılan görüşmeler göstermiştir ki pilot proje alanında dahi kentsel dönüşüm çalışmalarının gerektirdiği stratejik planlama anlayışının oluşturulmasının ardından işbirlikçi ve katılımcı planlama, tüm aktörlerin ortak çalışma ve uzlaşmaları anlamına gelen müzakereci ve katılımcı yöntemler, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlar, ekonomik, çevresel, toplumsal ve mekânsal boyutları ele alan kapsamlı ve bütünleşik yaklaşım, yerel bağlılılık, uygun kurumsal örgütlenmeler gibi adımlar örgütlenmemiştir. Süreç, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde oluşturulan

BİMTAŞ' a teslim edilmiş ve ilçede dönüşüm, oluşan spekülasyonların ardından piyasa mekanizmalarının doğal işleyişine terk edilmiştir.

Bu bağlamda; Zeytinburnu Pilot Projesi de göstermektedir ki kentsel dönüşüm çalışmaları Türkiye'de merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin bütünlüklü çalışması ile belirli ilkeler doğrultusunda kapsamlı bir şekilde yeniden ele alınmalıdır. Çalışmaların projecilik anlayışı ile değil, kent mekânının kentli insan ile birlikte ele alınmasını ön plana çıkartan, kentin yerleşik değerlerinin korunmasını, kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasını sağlayan bir şekilde tasarlanması ve uygulanması gerekmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm alanında yapılacak araştırmalarda stratejik plan oluşturma süreçlerini ve dönüşüm amaçlı örgütlenmeleri araştırmak, aktörlerin nasıl yapabilir kılınabileceğini, süreçte aktif rol almalarının nasıl sağlanacağını, yerelde yer alan ekonomik aktörlerin, özelde inşaat firmaları, mimarlık büroları, değerlendirme firmalarının süreçten nasıl etkileneceğini ölçmek yaşadığımız kent ve ülkeye modeller oluşturulmasında ön ayak olabilecektir.

KAYNAKLAR

- Addair, A., Berry, J. Ve McGreal, S.**, 1999. Evaluation of investor behaviour in urban regeneration, *Urban Studies*, **36(12)**, 2031-2045.
- Addair, A., Berry, J. ve McGreal, S.**, 2003, Urban regeneration and property investment performance, *Journal of Property Research*, **20(4)**, 371-386.
- Akkar, M.**, 2006. Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlamalar, süreçler ve Türkiye , *Planlama Dergisi*, **36**, 29-38.
- Baeverstock, J.V., Taylor, P.J. ve Smith, R.G.**, 1999. A roster of world cities, *Cities*, **16(6)**, 445-458.
- Bailey, A., Barker, A. ve McDonald, K.**, 1995. Partnership Agencies in British Urban Policy, UCL Press, London.
- Balamir, M.**, 2005a. *UIA 2005 İstanbul'a Doğru Bir Kent Buluşması*, Ataköy Olimpiyat Evi, İstanbul, 12 Şubat 2005, s. 49-66.
- Balamir, M.**, 2005b. Türkiye'de kentsel iyileştirme ve dönüşüme ilişkin güncel öneri ve modeller, *Mimarlık Dergisi*, **322**, 28-35.
- Ball, M.**, 2004. Why partnerships often hit the rocks, *Regeneration and Renewal*, s.14.
- BBP Regeneration**, 2004. Public-private joint ventures in urban regeneration, Keys to success, London.
- Bilsel, S.G., Polat, E. ve Yılmaz, N.**, 2003. Değişim-dönüşüm sürecinde “kimlik arayışları” ve “kentsel yenileşme” kavramı, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 53-64.
- Behar, D. ve İslam, T.**, 2006. İstanbul'da Soylulaştırma, s. xiii, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Carter, A.**, 2000. Strategy and partnership in urban regeneration, *Roberts, P. ve Sykes, H., 2000. Urban Regeneration: A Handbook*, pp. 37-58, Sage, London.
- Davey, P.**, 1998, Postdamer preview, *Architectural Review*, 20-28.

- Dündar, Ö.**, 2003. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 65-74.
- Eke, F. ve Uğurlar, A.**, 2004. Kentsel dönüşüm: başarı mı, hata mı?, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu*, ODTÜ, Ankara, 8-10 Kasım, Cilt 1, s. 381-399.
- Fainstein, S.S. ,Gordon, I. ve Harloe, M.**, 1992. Divided Cities: New York and London in the Contemporary World, Oxford, UK: Blackwell.
- Fainstein, S.S. ve Judd, D.R.**, 1999. Global forces, local strategies and urban tourism, The Tourist City, Yale University.
- Gibson, M. ve Langstaff, M.**,1982. An Introduction to Urban Renewal, pp.12, GB, Hutchinson.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A.**, 2001. The Sustainable Urban Regeneration-Recent Developments in UK and European Practise, Course Papers, İstanbul.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A.**, 2002. The Sustainable Urban Regeneration-Recent Developments in UK and European Practise, Updated Course Papers, İstanbul.
- Gökçen, T.**, 2003. Surların Öte Yanı Zeytinburnu içinde “Zeytinburnu Nüfus Yapısı”, s. 178–181. Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.
- Görgülü, Z.**, 2005. Planlamada bir araç: kentsel dönüşüm, *Mimarlık Dergisi*, **322**, 26–27.
- Gürler, E.**, 2002. A comparative study in urban regeneration process: the case of İstanbul, *Yüksek Lisans Tezi*, ODTÜ ŞBP-Kentsel Tasarım, Ankara.
- Gürler, E.**, 2003. Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s.113-158.
- Hague, C.**, 2004. Konut alanlarının dönüşümü ve yenileme projelerinde başarı, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütü Kırda Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s.178-186.
- İMP**, Plan Uygulama Hükümleri Broşürü, Ağustos 2006.
- Kalkan, S., Çetiz, S. ve Akay, Z.**, 2004. İstanbul metropoliten alanı ve bu alanda yaşanan yapısal değişim, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu*, ODTÜ, Ankara, 8-10 Kasım, Cilt 2, s. 795-811.
- Kaptan, H.**, 2006.GYODER Gayrimenkul Zirvesi 6 Kitapçığı, Mayıs 2006, s. 68.

- Keleş, R.**, 2004. Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, *Mimarist Dergisi*, **12**, 73.
- Keyder, Ç. ve Öncü, A.**, 1993. Istanbul and the Concept of World Cities, Friedrich Ebert Vakfı, İstanbul.
- Kıray, M.**, 2003. Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayınları, Ankara.
- Kocabaş, A.**, 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, s. 10, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
- Kurokawa, T.**, 2001. Japanese experience in urbanization, *World Bank Seminar*, Tokyo, July 28.
- Mackintosh, M.**, 1992. Partnership: issues of policy and negotiation, *Local Economy*, **7**, 210-224.
- Marshall, T.**, 2004. Transforming Barcelona, Routledge, London.
- Mayer, M.**, 1994. Post-Fordist City Politics, pp. 316-337, Blackwell, Oxford.
- McCarthy, J.**, 2003. Regeneration and community involvement: the Chicago empowerment zone, *City*, **7(1)**, 95-105.
- McCarthy, J.**, 2004. Kentsel dönüşümde ortaklık pratiği, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 99-107.
- McGregor, A., Hastings, A. ve McArthur, A.**, 1996. Creating community capacity for sustainable urban regeneration, *Scottish Journal of Community Work and Development*, **1**, 55-65.
- Murat, S. ve Halis, Y.E.**, 2005. Zeytinburnu’nun Sosyo-ekonomik ve Siyasal Yapısı, Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.
- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, BİMTAŞ**, 2005. İstanbul’un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışması, s. 6-7, yayınlanmamış rapor.
- Öktem, B.**, 2006. Neoliberal küreselleşmenin kentlerde inşası: AKP’nin küresel kent söylemi ve İstanbul’un kentsel dönüşüm projeleri, *Planlama Dergisi*, **36**, 53-63.
- Özden, P. P. ve Kubat, A.S.**, 2003. Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler, *İTÜ Dergisi*, **2(1)**, 77-88.

- Padisson, R.**,1993. City marketing, image reconstruction and urban regeneration, *Urban Studies*, **30(2)**, 339-350.
- Roberts, P. ve Sykes, H.**, 2000. Urban Regeneration: A Handbook, Sage, London.
- Sökmen, P.**, 2003. Kentsel dönüşüm için kaynak yaratıcı sürdürülebilir bir planlama çerçevesi, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 47-51.
- Sönmez, İ.Ö.**, 2005. Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler, *Ege Mimarlık*, **53**, 16-21.
- Spit, T.**, 2004. Kentsel yeniden yapılanma sürecinde gerilimli bir ilişki: Hollanda deneyimi, *Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s.108-116.
- Şahingür, A. ve Müderrisoğlu, B.**, 2004. AB'nin toplum tabanlı kentsel dönüşüme yaklaşımı ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinliği, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, ODTÜ, Ankara, 8-10 Kasım, Cilt 2, s. 507-519.
- Şen, B.**, 2006. Ekonomik gelişmenin kültürel stratejileri: İstanbul kent merkezleri ve tarihi kentsel alanların yeniden yapılandırılması , *Planlama Dergisi*, **36**, 65-76.
- Şenyapılı, T. ve Türel, A.**, 1996. Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- Şenyapılı, T.**, 1998. Cumhuriyetin 75. Yılı, Gecekondu'nun 50.Yılı, s. 301-316, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1994. The Development of the İstanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning, UIILA-EMME, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 3-7.
- Tekeli, İ.**, 2004. Yerleşme Birimleri için Öngörüler, *TÜBA Raporu*, Ankara, s. 69.
- Thake, S.**, 1995. Staying the course: the Role and Structures of Community Regeneration Organisations, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Turok, I.**, 2004. Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve yönetim, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 25-30.

Türel, A., Osmay, S., Güvenç, M., Ataöv, A. ve Akar, M., 2005. İstanbul Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışmaları, ODTÜ, Şehir ve Planlama Bölümü.

Urry, J., 1995.Consuming Places, Routledge, New York.

Yapıcı, M., 2005. Gündemdeki planlar, projeler: kent İstanbul , *Mimarlık Dergisi*, **322**, 22-25.

Yıldırım, A. ve Şimşek, H., 2006. Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri, Seçkin Yayınları, İstanbul.

EKLER

EK-1

GÖRÜŞME FORMU

Tarih:.....

Yer:.....

Kod:.....

A.Görüşmeci ile İlgili Bilgiler:

- 1)Yaşı:..... 2)Cinsiyeti:..... 3)Medeni durumu:.....
4)Mesleği:..... 5)Şu an çalıştığı iş:..... 6)Eğitim düzeyi:.....
7) Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgisi:

☐ Mülk sahibi, Yıl..... ☐ Kiracı, Yıl..... ☐ İşveren, Yıl.....

☐ Özel sektör çalışanı, Yıl..... ☐ Kamu görevlisi, Yıl..... ☐ Gönüllü, Yıl.....

☐ İnşaat Firması Yetkilisi, Yıl..... ☐ Mimarlık Firması Yetkilisi, Yıl..... ☐ Diğer, Yıl.....

Açıklama:.....
.....
.....

B. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi:

1) Zeytinburnu İlçesi ve Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi hakkındaki bilgileriniz nelerdir?

.....
.....
.....

2) Bu bilgileri nereden öğrendiniz?

.....
.....

3) Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında düşünceleriniz nelerdir? Neler yapıldı, neler yapılabilir?

.....
.....
.....

4) Sizce Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi yapılmalı mı?

a) Evet. Neden?.....

b) Hayır. Neden? (Alternatif önerileriniz nelerdir?).....

Not: 4.soruya yanıt “EVET” ise ankete aşağıdaki sorular ile devam edilecektir.

5) Sizce Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesini kimler yapmalı?
(Kamu sektörü, Özel sektör, Üniversiteler, Sivil toplum örgütleri vb.)

.....
.....
.....

6)Sizce kentsel dönüşümde;

a)Kamunun rolü ne olmalıdır? (Merkezi yönetim, Büyükşehir Belediyeleri, Yerel belediyeler, TOKİ, KİPTAŞ, İMP vb. gibi)

.....
.....

b)Özel Sektörün rolü ne olmalıdır? (İnşaat firmaları, Mimarlık firmaları, Gayrimenkul yatırım ortaklıkları vb.)

.....
.....

c)Yerel halkın rolü ne olmalıdır?

.....
.....

d)Gönüllü kuruluşların rolü ne olmalıdır? (Sivil toplum örgütleri vb.)

.....
.....

f) Diğer.....

7) Sizce Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi için ortaklık kurulabilir mi?

☐ Evet, Kimler yer almalı:.....

☐ Hayır, Neden:.....

8) Sizce kentsel dönüşümde iyi işleyen ortaklıklar nasıl kurulabilir?

.....
.....
.....

9) Sizce ortaklıklarda ne tür araçlar kullanılabilir? (İhale, sözleşme, halk toplantıları vb.)

.....
.....
.....

10) “Kentsel Dönüşüm” ile ilgili yasal düzenlemeler hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?
Sizce başka neler yapılabilir?

.....
.....

11) Kentsel Dönüşüm’ün ardından nasıl bir Zeytinburnu ile karşılaşacağınızı düşünüyorsunuz?

.....
.....

12) Kentsel Dönüşüm’ün ardından nasıl bir Zeytinburnu görmek istersiniz?

.....
.....

13) Dönüşümün ardından sizce eski kullanıcılar burada yaşamaya devam edebilecek mi?
Neden? Bu konudaki düşüncelerinizi alabilir miyim?

.....
.....

Teşekkürler.

ÖZGEÇMİŞ

Rukiye Aşık 1980 yılında Bulgaristan’da doğdu. Bulgaristan’da başladığı ilkokulu 1989’da ailesi ile birlikte Türkiye’ye göç etmesi sonucu İstanbul’da tamamladı. Orta öğrenimini Eyüp Ebussuut Ortaokulunda yaptı. 1995’te girdiği Kabataş Lisesi’ni 1999’da tamamladı ve aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümüne girmeye hak kazandı. 2003’te üniversiteden mimar sıfatı ile mezun olurken aynı yıl başladığı İstanbul Teknik Üniversitesi Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Eğitimini halen sürdürmektedir. Rukiye Aşık 2005–2007 yılları arasında TADEM A.Ş.’nde çalışmıştır. Kariyerine 2007 yılı ile birlikte Garanti Bankası A.Ş. İnşaat Müdürlüğü’nde mimar olarak devam etmektedir.