

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL
İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ömer Faruk ÇAĞLAR

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Pelin GÖKGÜR

EYLÜL 2019

MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL
İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ömer Faruk ÇAĞLAR

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Pelin GÖKGÜR

EYLÜL 2019

Ömer Faruk ÇAĞLAR tarafından hazırlanan KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ adlı bu tezin Yüksek lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Pelin GÖKGÜR

Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan

: Prof. Dr. Pelin GÖKGÜR

Üye

: Prof. Dr. F. Cana BİLSEL

Üye

: Prof. Dr. Murat Cemal YALÇINTAN

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kılavuzuna uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel etik kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- ücret karşılığı başka kişilere yazdırmadığımı (dikte etme dışında), uygulamalarımı yaptırmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

Tez sürecim boyunca paylaştığı bilgi, birikimi ve gösterdiği sabırdan dolayı danışmanım Prof. Dr. Pelin GÖKGUR'a, bana duyduğu güven ve yol göstericiliğiyle üzerimde emeği olan, dostu ve öğrencisi olmaktan gurur duyduğum, ülkesinden uzaktaki hocam Yard. Doç. Dr. Ali Ekber DOĞAN'a, lisans eğitimimde dekanlık yaptığı süre boyunca geliştirdiği projeler ve sunduğu birikimiyle ufkumuzu genişleten Prof. Dr. Cana BİLSEL'e, yaptıkları çalışmalarla tez konumu seçmemde etkisi olan Prof. Dr. Murat C. YALÇINTAN ve Doç. Dr. Erbatur Çavuşoğlu'na, tez sürecimi yakından takip edip deneyimlerini aktaran Türkmen ÖZMEN'e ve Halil EROL'a teşekkür ederim.

Hayatımın her anında yanımda olan babam Hasan ÇAĞLAR'a, annem Naciye ÇAĞLAR'a, kardeşlerime ve dostlarıma bütün kalbimle ayrıca teşekkür ederim.

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ

ÖZET

Dünyada kentsel dönüşüm örnekleri ilk ortaya çıkışından bugüne kadar geçen sürede hedefleri ve aktörleri bakımından farklılık göstermiştir. Kentsel dönüşümün uygulandığı yerlerde dönemin; sosyal, mekânsal, politik ve ekonomik koşullarına göre kentsel alanlar yeniden üretilmiştir.

Türkiye’de 1980’li yıllarda başlayan 2000’li yıllar itibariyle yoğunlukla uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, dönüşümün mekânsal dayanıklılığa ve ekonomik artı değer kazanımına indirgendiği örnekleri temsil etmektedir. 1950’li yıllarda kırsal alanlarda makine kullanımıyla ortaya çıkan ekonomik problemlerden kaynaklı göçlerle gelişen/dönüşen kentler, son yıllarda içeriği rant olarak modellenen ekonomik öncelik üzerinden dönüşüme tabi tutulmakta ve kırdan kente göç, kent merkezinden kent çeperlerine göçe sebep olmaktadır. Ülkemizde dönüşümün baş aktörü olan devletin; dönüşümün muhatabı olan vatandaşların, elde edilecek hakkın pazarlığı dışında katılımcılık kavramını hesaba katmadığı, sosyal ve çevresel yansımaları göz ardı ettiği bir anlayışla sürdürdüğü, şehircilik beklentilerini karşılamayan, deprem riskinden ötürü yapıların mühendislik bakımından iyileştirilmesi üzerinden yasal dayanakların sağlandığı bir politika benimsediği görülmektedir. Bu politikalar mekânın fiziksel dayanıklılığını artırırken sosyal, ekonomik ve çevresel bağlamda yeni sorunlar üretmektedir. Dünyada ve ülkemizde dönüşüm sürecinde beklentilerin, kullanılan argümanların, hedeflerin ve aktörlerin incelendiği bu çalışma, süreçte aktörlerin yöntemlerini ve tavırlarını İstanbul Çamlıca’daki kentsel dönüşüm örneği üzerinden değerlendirmektedir.

Çamlıca Kentsel Dönüşüm projesi, dikey mimarinin aksine yatay mimari, özel sektör üzerinden üretilecek rant yerine kamu kaynaklarıyla sübvans edilecek proje önerileriyle geçmiş ezberlerin dışında yaklaşımlar barındırmaktadır. Ancak kentsel dönüşümün yoğunluklu sürdüğü son 20 yıl zarfında olumlu sonuç alınamayan metotlar kullanılmıştır. İletişimin, sosyal, ekonomik ve mekânsal olguların göz ardı edildiği yaklaşım bu örnekte sürdürülmüştür. Kentsel dönüşüm ülkemizde çok sayıda uygulamanın yapıldığı ve kuramsal olarak yazın zenginliğine sahip bir olgu olduğundan dönüşüm süreçlerinde yaşanan problemlerin aşılması için gerekli teorik ve pratik birikimin varlığından söz edilebilir. Akademik, sivil toplum kuruluşlarının ve yerel yönetim kaynaklarının güçlü olduğu ülkemizde dönüşümde katılımcılığın esas alındığı bir planlama stratejisi geliştirilmesi durumunda kentsel dönüşümün başarılı örneklerine ulaşma imkânı vardır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentleşme

POLITICAL, ECONOMICAL AND SOCIO-SPATIAL ANALYSIS OF URBAN TRANSFORMATION: ÇAMLICA CASE

ABSTRACT

Cases of urban transformation in the world vary in the way of its goals and actors from the beginning up to today. Urban areas are reproduced according to social, spatial, political and economical conditions of the term where the urban transformation was implemented.

The urban transformation projects that has begun with the 1980s and has intensively implemented by 2000s in Turkey represent the cases which the transformation were reduced to spatial strength and to plus value in economic. The urban areas which have grown/transformed by the reason of economic aspects migration which has arisen from machine utilization in rural areas in 1950s, are subjected to a kind of transformation that was constituted by rent-based economical priority in recent years.

It is seen, The government in Turkey that is the leading actor in urban transformation has not considered the concept of participation with the citizens who were main subjects of the regeneration except the negotiation for the profit will be received, has ignored the social and environmental impacts, failed to satisfy in urbanism and adopted a policy that is provided by legal ground for an engineering-based rehabilitation of the structures which have earthquake risks. These policies create new problems in the social, economical and environmental context while they have increase the physical strength of the space. This study researches the expectations, arguments, goals and players in urban transformation process in the World and Turkey and in this context evaluates the players' methods and behaviors in the process of the case of urban transformation in Çamlıca, İstanbul.

Çamlıca Urban transformation Project involves some different approaches from past like horizontal architecture contrary to vertical architecture and project proposals based on subvention of public fundings instead of rent on private sector. However, the methods have used in the last twenty years that the urban regeneration were intensively continued, have not bring to successful conclusion. It can be said that the Turkey has enough theoretical and practical background to overcome the problems on urban transformation since it has many urban transformation implementations and literature studies. Turkey has strong academic community, non-governmental organizations and local authority sources, and if a participation-based planning strategy can be improved, Turkey has the possibility of successful conclusions in urban transformation.

Keywords: Urban Transformation, Urbanization

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	ix
ABSTRACT	xi
İÇİNDEKİLER	xiii
KISALTMALAR	xv
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xvii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Yöntemi Sınırları ve Kapsamı.....	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE DÜNYADA ELE ALINIŞ BİÇİMİ	6
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	6
2.2 Kentsel Dönüşümde Uygulanan Müdahale Biçimleri.....	8
2.3 Dünya’da Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları.....	10
2.3.1 Kentsel dönüşüm projelerinin aktörleri.....	15
2.3.2 Kentsel dönüşüm uygulamacında hedef ve beklentiler.....	17
2.3.3 Başarılı kentsel dönüşüm projelerinde gerçekleştirilen hedefler ve uygulanan metotlar	19
3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÜLKEMİZDE ELE ALINIŞ BİÇİMİ.....	21
3.1 Kentsel Dönüşüm Süreci.....	21
3.1.1. 1950-1980	22
3.1.2 1980 – 2000.....	24
3.1.3 2000-Günümüz.....	26
3.2 Türkiye’de Müdahale Biçimleri Bakımından Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	27
3.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Aktörleri ve Yasal Dayanakları	31
3.4 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Aktörlerin Hedef ve Beklentileri	33
3.4.1. Politik hedef ve beklentiler	34
3.4.2. Ekonomik hedef ve beklentiler	39
3.4.3 Sosyo mekânsal hedef ve beklentiler	42
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ	48
4.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu ve Nitelikleri	48
4.1.1 Coğrafi konum	57
4.1.2 Nüfus yapısı	59
4.1.3. İklim ve bitki örtüsü.....	60
4.1.4 Sosyo ekonomik durum	61
4.2 Kentsel Dönüşüm Alanına Dair Genel Bilgiler.....	62
4.2.1 Sınırları - kapsadığı ada ve parseller.....	62
4.2.2 Yüzölçümü	63

4.2.3. Afet riski.....	63
4.2.4. Mevcut yapısal durum.....	63
4.2.5. Hane Sayısı.....	69
4.2.6 Mülkiyet Analizi	70
4.2.7. Uygulama İmar Planı	72
4.3 Projenin Temel Amacı Hedefleri ve Uygulama Yöntemi	73
4.3.1 Kentsel dönüşüme karar verilme nedeni	73
4.3.2 Çamlıca bölgesinin kentsel dönüşüm alanı ilan edilme süreci.....	74
4.4 Çamlıca Bölgesi Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler	75
4.4.1 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yasal Dayanağı	79
4.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörlerin Beklentileri ve Hedefleri	81
4.5.1 Ekonomik beklentiler ve hedefler	86
4.5.2 Politik beklentiler ve hedefler	92
4.5.3 Sosyo Mekânsal Beklentiler ve Hedefler	101
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	117
KAYNAKÇA	123

KISALTMALAR

ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TMMOB	: Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Başkanlığı





ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Kentsel dönüşüm süreçlerinde öne çıkan aktörler ve roller	17
Çizelge 3.1 : Kentsel dönüşüm süreçlerinin aktörleri ve yasal yönetsel çerçevesi. ..	33
Çizelge 4.1 : Kentsel dönüşüm alanına ilişkin ada ve parsel ile alan büyüklükleri bilgisi.....	62
Çizelge 4.2 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların fonksiyon analizi.....	64
Çizelge 4.3 : Teklif riskli alandaki binaların kat adeti analizi.....	65
Çizelge 4.4 : Teklif riskli alandaki binaların bina cinsi analizi.....	67
Çizelge 4.5 : Teklif riskli alandaki binaların inşaat alanı analizi	68
Çizelge 4.6 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim sayıları.....	69
Çizelge 4.7 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim büyüklükleri...	70
Çizelge 4.8 : Teklif riskli alandaki binaların mülkiyet analizi.....	71



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 4.1 : Alanın konumu	49
Şekil 4.2 : Alana ait güncel uydu resmi	49
Şekil 4.3 : Alanın sınırları	50
Şekil 4.4 : Alanın 1960 yılına ait uydu resmi	50
Şekil 4.5 : Alanın 1970 yılına ait uydu resmi	51
Şekil 4.6 : 1970’li yıllardan alana ait görsel	51
Şekil 4.7 : Proje alanının 2006 yılına ait uydu görüntüsü	52
Şekil 4.8 : Mehmet Akif Ersoy Caddesine ait görsel	52
Şekil 4.9 : Proje alanının 2016 yılına ait uydu görüntüsü	53
Şekil 4.10 : Kentsel dönüşüm alanının konumu	53
Şekil 4.11 : Kentsel dönüşüm alanının manzara potansiyeli	54
Şekil 4.12 : Kentsel dönüşüm alanının konumu tarihi yarımada ve marmara denizi	54
Şekil 4.13 : Kentsel dönüşüm alanından manzara potansiyeli çamlıca tepesi	55
Şekil 4.14 :	55
Şekil 4.15 : Kentsel dönüşüm alanından manzara potansiyeli boğaz köprüsü	56
Şekil 4.16 : Kentsel dönüşüm alanından manzara potansiyeli Çamlıca Camii	56
Şekil 4.17 : Mahallede bahçe kullanımı	57
Şekil 4.18 : Kentsel dönüşüm alanının konumu	58
Şekil 4.19 : Kentel dönüşüm proje alanı	58
Şekil 4.20 : Mevcut parsel dağılımı	59
Şekil 4.21 : Kentsel dönüşüm alanının yıllara göre yoğunluk değişimi	60
Şekil 4.22 : Riskli alana ilişkin sınır krokisi	62
Şekil 4.23 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların fonksiyon analizi	63
Şekil 4.24 : Alandaki fonksiyon analizinin oransal dağılımı	64
Şekil 4.25 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların kat adeti analizi	64
Şekil 4.26 : Alandaki binaların kat adeti analizinin oransal dağılımı	65
Şekil 4.27 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bina cinsi analizi	66
Şekil 4.28 : Alandaki binaların bina cinsi analizinin oransal dağılımı	66
Şekil 4.29 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların inşaat alanı analizi	67
Şekil 4.30 : Alandaki binaların inşaat alanı analizinin oransal dağılımı	68
Şekil 4.31 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim sayıları	69
Şekil 4.32 : Kentsel dönüşüm alanındaki binaların mülkiyet analizi	70
Şekil 4.33 : Alandaki binaların mülkiyet analizinin oransal dağılımı	71
Şekil 4.34 : Teklif riskli alanın 26.09.2016 t.t.li ve 1/5000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı revizyon nazım imar planı 2. etaptaki konumu	72
Şekil 4.35 : Kentsel dönüşüm alanındaki 26.09.2016 t.t.li ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı revizyon uygulama İmar planı 2. etaptaki konumu	73
Şekil 4.36 : Çamlıca camii ve çevresi	74
Şekil 4.37 : Kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri	79

Şekil 4.38 : Kirazlıtepe kentsel dönüşüm projesinin kronolojisi	85
Şekil 4.39 : TOKİ'nin sunduğu dağıtım modeli örneği.	87
Şekil 4.40 : ÇŞB'nin sunduğu dağıtım modeli.	90
Şekil 4.41 : Kentsel dönüşüm alanının mevcut durumu.	91
Şekil 4.42 : Temel atma töreni.....	92
Şekil 4.43 : Kentsel dönüşüme muhalefete dair yapılan protestolar.....	97
Şekil 4.44 : Kentsel dönüşüm projesinin basına yansması.	98
Şekil 4.45 : Camii yıkımı.....	99
Şekil 4.46 : Camii yıkımı ardından moloz üzerinde namaz kılan cemaat.	99
Şekil 4.47 : Dönüşüm kapsamında yıkılan bina	100
Şekil 4.48 : Sokakta halı yıkama.	103
Şekil 4.49 : Sokakların çok amaçlı kullanım örneği.	104
Şekil 4.50 : Üst katında güvercin besleyen mahalleliler.....	104
Şekil 4.51 : Mahallede oynama imkanı bulan çocuklar	105
Şekil 4.52 : Mahallede yapılan düğünler.	105
Şekil 4.53 : Önerilen vaziyet planı.....	107
Şekil 4.54 : Önerilen projede görseli.	108
Şekil 4.55 : Önerilen projede kamusal alan kullanımı.....	108
Şekil 4.56 : Önerilen projede görseli.	109
Şekil 4.57 : Önerilen projede görseli.	109

1. GİRİŞ

Kentsel Dönüşümün Politik, Ekonomik ve Sosyo Mekânsal İncelenmesi: Çamlıca Örneği başlıklı yüksek lisans tezi 2018-2019 öğretim yılında hazırlanmıştır. Tez konusunun saptanmasında, kentsel dönüşüm örneğinde yatay mimarinin uygulanması, proje maliyetinin kamu tarafından sübvansede edilmesi ve dönüşüm alanının sosyal dinamiklerinin özgünlüğü etkili olmuştur.

Ülkemiz ve genel olarak dünyada, kentler, nüfus artışları, eskiyen konut stoku, siyasi hedefler, doğal afetler ve ekonomik kalkınma gibi birçok nedenden dolayı yenileme, dönüşüm, operasyon ve iyileştirmelere yönelik proje ve uygulamalarla karşı karşıya kalmaktadır. Bu yönde yapılan birçok proje uygulama örneği bulunmakta ve amaçları, uygulama biçimleri, örgütlenme modelleri ve sonuçları bakımından çeşitlilik göstermektedir.

Ülkemizde, İstanbul başta olmak üzere 1980’li yıllardan itibaren küreselleşmenin etkisiyle kentsel alandan sermaye üretmek için dönüşümün hızlandığı örnekler görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları son yıllarda iktisadi değerinin yanı sıra politik hedefler bağlamında değerlendirilmekte ve kimi ilçe ve mahallelerde dönüşüm inşaat firmalarının dışında direkt olarak vatandaşlar ve merkezi/yerel yönetimler arasında dayatmacı bir anlayışla sürdürülmektedir. Küresel Dünya pazarında rol alma hedefiyle merkezi hükümetlerin odağı olan İstanbul birçok kentsel operasyonla ve dönüşümle karşı karşıya kalmıştır. 2016 yılında bu kapsamda ilan edilen Kirazlıtepe ve Ferah mahallelerinde sürdürülen kentsel dönüşüm projesi güncel bir proje olup uzlaşma süreci 3 seneyi aşkın süredir devam etmektedir.

Kirazlıtepe 2018 yılında faaliyete geçen Çamlıca Camii’nin eteklerinde bulunmakta ve yakın alanında mesire alanlarının oluşturulduğu baz istasyonlarının toplandığı kule ve ulaşım tünel bağlantılarıyla beraber gelişim ve dönüşümü planlanan lokasyonda bulunmaktadır. Alan nitelikli ve pahalı konutlarla dönüştürülme iddiasını taşımakta, bu bağlamda yeni ticari aksların proje görsellerinde sunulması alanın yeni kullanıcılar bakımından geleceğine dair imaj sergilemektedir.

2016 yılından itibaren kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Kirazlıtepe ve Ferah mahallelerinde halen hak sahipleriyle belediyenin büyük ölçüde uzlaşma sağlayamadığı, yapıların yarısına yakınının yıkılıp geri kalan mahalle sakinleri psikolojik ve sağlık açısından riskli bir ortamda yaşamlarını sürdürmektedir. Yıkımların gerçekleştirilip boşaltılan alanlarda henüz ilan edilmeyen projelerle şantiye çalışmalarının başlamış olmasından kaynaklı tepkilerden ötürü kamuoyunun gündeminde olan bir projedir.

Çalışma yapılan örnek alanın konumu ve nitelikleri, kentsel dönüşümün aktörleri ve hedefleri incelenip yıllara göre oluşum gösteren mahalle incelenecek olup, dönüşümün ekonomik, politik ve sosyomekânsal etkileri analizler çerçevesinde yapılan bulgularla değerlendirilecektir.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu tezin amacı kentsel dönüşüm kavramının ve uygulamalarının ülkemizde ve Dünya’da tarihsel olarak gelişimini inceleyip fiziksel ve sosyal verilerle incelenen çalışma bölgesi Çamlıca’da kentsel dönüşüm alanının ilanından bugüne değin yaşanan sürecin aktarılması ve kentsel dönüşüme dair bir çerçeve sunulmasıdır.

Dünya örnekleri üzerinden kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişim süreci incelendiğinde dönüşüm sürecindeki öncelikli kriterler, ülkemizdeki uygulamalardan farklılık göstermektedir.

Çamlıca Camii eteklerinde olan kentsel dönüşüm alanı, boğaz geri görünüm yasasına tabi olduğundan düşük imar haklarına sahiptir ve mevcut yapılaşmanın tamamı iskansız yapı statüsündedir. Alanda, herhangi bir uzlaşmaya gereksinim duymadan dönüştürülmesine yasal olanak tanıyan 6306 sayılı kanun gereği riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşümün zorunlu kılınması merkezi yönetimin dönüşüme olmazsa olmaz anlayışıyla yaklaştığının göstergesi olmuştur.

Çalışmayı belirleyen ana problem, kamu tarafından kısa sürede dönüştürülme motivasyonu ile hareket edilen ve yasal olarak dönüşümü mecburi kılınan alanın, emsal dönüşüm projelerine nazaran görece kısıtlı imar haklarını artırmadan, hak sahiplerine ekonomik olarak daha fazla hak tanınmasının sebeplerinin incelenmesidir. Kamusal aktörlerin söylemlerinden anlaşılan 2 yılda projeyi

tamamlanma hedefiyle acele bir dönüşümün istendiği bu süreçte vatandaşlara sunulan hakların mütemadiyen değişmesi sürecin stratejiden yoksun spontane planlarla ilerlediğini göstermektedir. Gayrimenkul üzerinden yararı tanımlayan rant kavramının bu projede neleri imlediği, kentsel dönüşüm süreçlerinde uygulanan müdahale biçimlerinin ve kentsel dönüşümüne karşı uygulanan muhalefetin sürece etkimleri ele alınıp, mevcut kentsel durumun değerlendirilmesiyle önerilen kentsel tasarımın incelenmesi tez kapsamında ele alınmıştır.

Bu çalışma yaklaşık 180 hektarlık alanı kapsayan Üsküdar ilçesinin Çamlıca Bölgesinde kentsel dönüşüm projesinde kullanılan argümanların, aktörlerin tavır ve dayanaklarının anlaşılması üzerine incelenmiştir. Çalışmada, dönüşüm sürecinde izlenen metotlar, yasal dayanaklar, önerilen projenin uygulama sürecinde ekonomik, politik ve sosyo mekânsal yansımaları değerlendirilecektir.

1.2 Çalışmanın Yöntemi Sınırları ve Kapsamı

Çalışmaya dair kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili literatür taraması yapılmıştır. Dünya ve Türkiye üzerinden ele alınan eserler ve örnekler incelenmiştir. Kentsel dönüşümün boyutlarının ele alındığı bu çalışmada dönüşüm alanının dâhil olduğu Üsküdar Belediyesinden alana dair veriler temin edilmiştir. Yazılı ve sosyal medyadan güncel sürece dair dokümanlar derlenip kullanılmıştır. Dönüşüm alanında yaşayan vatandaşlarla mülakatlar gerçekleştirilmiştir.

Bu çalışmada cevabı aranan sorular;

- Dönüşümde hedeflenen rant olgusunun neler olduğu,
- Dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin hedeflerinin, beklentilerinin neler olduğu,
- Dönüşüm süreci sonrasında oluşacak kentsel yapılaşmanın dönüştüreceği sosyal dinamiklerin neler olduğu,
- Dönüşüm sürecinin muhatabı olan kesimin sosyo politik özelliklerinin sürece yansımalarının neler olduğudur.

Alan; kısıtlı imar olanaklarından ötürü son 20 senede Türkiye’de yoğunluk kazanan kentsel dönüşüm uygulamasından muaf tutulmuştur. 2012 yılında inşası söz konusu edilmeye başlayan Çamlıca Camii ile birlikte bölgenin dönüşümü için kamusal aktörler alan üzerinde yoğun çalışmalara başlamıştır. Daha çok ekonomik rant

üzerinden sürdürülen kentsel dönüşüm bu alanda projenin kar amacı gütmeyen kamu tarafından sübvansede edileceği iddiasıyla yola çıkmıştır.

Camii üzerinden yeni bir sembol alan arayışı bu projeye özgü yeni koşullar oluşturmuştur. Ancak katılımcılığın söz konusu olmaması sebebiyle günümüzde alanın yarısı yıkılmış halde olup belirsizlik hali devam etmektedir.

Çalışmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşümde dair kavramsal yaklaşımlar ele alınıp dünya örnekleri üzerinden kentsel müdahale biçimleri; gelişim süreçlerine göre incelenmiş örneklerle ele alınmıştır. Başarılı kentsel dönüşüm projelerinin kriterlerinin saptandığı bu bölümde kentsel dönüşüm süreçlerinde rol alan aktörler işlenmiştir.

Üçüncü bölümde ülkemizde değişen kırsal-kent nüfus oranları tarihlerine göre ele alınıp özellikle günümüz kentsel dönüşüm süreçlerinin belirleyici olan 1950'li yıllardan sonra kente yapılan göçler, bunlarla beraber metropol çeperlerinde oluşan enformel yapılaşma süreçleri işlenmiştir. Ekonomik ve politik tutumların kentleşme ve kentsel dönüşümde yansımalarının ele alındığı bu bölümde kentsel dönüşümde dair ülkemizde hazırlanan yasal dayanaklar ve süreçlerde rol alan aktörlerden bahsedilmiştir. Bu süreçlerde kentsel dönüşümün yasal dayanakları aktörleri ve hedefleri politik ekonomik ve sosyo mekânsal olarak ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde çalışma alanı seçilen Çamlıca kentsel dönüşüm alanına dair, mahallenin oluşum süreci, morfolojik ve sosyal veriler grafiklerle sunulup dönüşüm süreci içerisinde bulunan aktörlerin rolleri, süreç içerisinde hak sahipleriyle yürütülen müzakereler ve ekonomik hedefler başlığında bir çok defa değişen dağıtım modelleri, alanın tabii olduğu imar durumları ve yasal süreçler, kentsel dönüşüm sürecinin politik beklentileri ve yansımaları ve uygulamaya konacak kentsel tasarım projesinin mevcut doku ile ilişkisi, sosyo mekânsal hedefler bağlamında ele alınmıştır.

Değerlendirme ve sonuç kısmında ise Türkiye'de sürdürülen kentsel dönüşüm süreçlerinin bir devamı durumunda olan Çamlıca Kentsel Dönüşüm projesine nasıl yaklaşıldığı ve bu sürece nasıl yaklaşılması gerekliliği, proje kapsamında cevaplanmaya çalışılan sorular ve ortaya çıkan problemler ile ilgili öneriler sunulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE DÜNYADA ELE ALINIŞ BİÇİMİ

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının teorik çerçevesi incelenip uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ele alınmıştır. Ayrıca kentsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda uygulanan müdahale biçimleri ve kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve hedefleri kronolojik olarak işlenmiştir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

TDK (2009), “dönüşüm” kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdan anlaşılabileceği üzere, kentsel dönüşüm yapılabilecek bir alanın var olan halinden başka bir forma dönüşmesidir. Son yıllarda dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi, Türkiye’de de kentsel dönüşüm kavramı üzerinde çeşitli tartışmalar yapılmaktadır.

Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim ve dönüşüme neden olabilirler. Kentsel mekândaki değişim ve dönüşümler, kimi zaman mekân ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması olarak kendini gösterir. Kentsel dönüşüm, bir olgu olarak, belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir. Ancak, kent planlama yazınında, kentsel dönüşüm, kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel çökme ve bozulmaya karşı verilen bir cevap olarak görülmüştür(Akka, 2006).

Kentsel dönüşüm, kentsel alanda oluşan çevresel, sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunlara yapısal çözümler geliştiren bir politika olarak ifade edilmektedir.

Akka (2006)’ın aktardığı biçimiyle; Lichfield (1992)’a göre, “kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilerek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma”, Donnison (1993)’a göre ise, “kentsel dönüşüm kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir”. Roberts (2000), kentsel dönüşümü; ‘’kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem

olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır”. Bir başkadeyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevinişler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır.

Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000).

Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere ekonomik, sosyal, politik ve mekânsal durumlar kentsel dönüşümün belirleyici vektörleridir. Zamanın mekânların fiziksel yıpranmasına ve bozulmasına yol açması, ekonomik ve toplumsal koşulların siyasi beklentilere göre biçimlenmesi gibi her biri dinamik süreçlere sahip bu faktörlerin zamanla farklılaşması kentsel dönüşümü belirli periyotlarda sürekli uygulanan bir olgu haline getirmektedir. Kentsel dönüşümün tanımları; aktörleri, hedefleri, yasal dayanakları, müdahale biçimlerine göre değişiklik gösterir. Farklı tanımların tümünde kentsel alanda oluşan fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlerin çözümüne yönelik uygulanan bir planlama söz konusudur. Kentsel dönüşümün ülkemizde ve dünyada fiziksel boyutu özellikle gecekondü alanlarında var olan yetersiz alt yapı hizmetlerinin sağlanması, konutların güvenli ve tasarımlarının nitelikli mekân gereksinimini karşılar nitelikte olmasıyla ilgilidir. Sosyo mekânsal boyut, kentsel dönüşüm alanlarında oluşan bozulma, sportif ve sosyal donatı alanlarının eksikliği, eğitim gibi kamu hizmetlerine erişimin sağlanması, sosyal ayrışma, dışlanma, suç gibi koşulların iyileştirilmesiyle ilgidir. Ekonomik boyut seçilen alandaki istihdam oranları, gelir durumuyla ilgili olurken yasal dayanaklar ise merkezi ve yerel yönetimlerin yetki kapsamında karar verme ve uygulama mekanizmalarıyla ilgidir.

Ancak küreselleşme sebebiyle rekabet içerisinde olan kentler sermaye birikiminin amaçları doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerine maruz kalmaktadır. Kavramsal karşılığı olumlu çağrışımları barındıran dönüşüm olgusunun ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmaların çözümünden ziyade sermaye birikimi ve politik hedefler doğrultusunda ele alındığı araştırmalarda karşımıza çıkmaktadır. Dönüşümün

uygulandığı bozuma uğramış alanlar olarak nitelendirilen gecekondu mahallerine dair Lefebvre (2000), yaşanan her türlü yoksulluk/yoksunluğa rağmen insan ilişkileri anlamında büyük bir zenginlik barındıran gecekonducuların kentsel dönüşüm adı altında temizlenerek tektipleştirilmesi karşımızdaki en büyük tehdidi oluşturduğunu savlamıştır.

2.2 Kentsel Dönüşümde Uygulanan Müdahale Biçimleri

Kentsel dönüşüm var olan yapıyı çevrenin değiştirilmesinde uygulanan yöntemler konusunda birçok metodu içinde barındıran bir kavramdır. Bu uygulama yöntemleri kentsel dönüşümün uygulandığı yerlerin tarihsel ve siyasal koşullarına göre farklılık göstermektedir. 19 yüzyıldan bugüne değin uygulanan kentsel dönüşüm biçimleri aşağıdadır:

Kentsel Yenileme (Urban Renewal); 19. yüzyıldan bugüne uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir. 1800'lerin ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi, kentsel yenilemedir. Endüstri devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıklı kentlerin gelişmesine neden olmuştur (LeGates & Stout, 1998; Madanipour, 2000; Oc & Tiesdell, 1997). Temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla, ilk kentsel yenileme projeleri kamusal alanların artırılmasını sağlamaya çalışmıştır.

Park Hareketi'ni, kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasını kapsayan kentsel yenileme projeleri izlemiştir. Bu tür projelerin başında, Paris'te 1850-1860 yılları arasında Baron Haussmann öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi gelir. Bu proje ile birlikte, Paris'in merkezinde büyük yıkımlar yapılmış; geniş bulvarlar ve caddeler açılmış ve bu ulaşım arterleri, kent merkezi dışındaki Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi parklara bağlanmıştır (LeGates & Stout, 1998).

Kentsel yeniden canlandırma (Urban Revitalization); savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction) stratejisini gündeme getirmiştir.

1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine gelmesini ve geçmişten gelen fiziksel sorunların yok edilmesine yönelik kentlerin yeniden

inşasını öngörmüştür. Bu dönemde, merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya atılmıştır. Örneğin, Amerika Birleşik Devletleri'nde 1949'da Konut Yasası ile sosyal konut politikasının genişlemesi ve kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlanmıştır (LeGates & Stout, 1998).

Bu dönemde, merkezi yönetim yerel yönetimlere, kentsel yeniden geliştirme planlarını hazırlamalarını sağlayacak ilke ve standartları içeren detaylı rehberler sunmuştur.

Yapılan planlar sonucunda, kent içi alanlarda, öncelik kenar mahallelerin temizlenmesine verilmiş; büyük yıkımlar yapılarak, bu alanlara çok katlı konut blokları inşa edilmiştir. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmış; yeni kent merkezleri, tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar haline getirilmişlerdir (Oc & Tiesdell, 1997).

Yeniden geliştirme (urban redevelopment); Keleş (1998) tarafından, ekonomik ve yapısal özellikleri, yenilenmesine ve güçlendirilmesine olanak vermeyecek denli yıpranmış ve eskimiş olan konutların yıkılmasıyla oluşan kentsel alanların yeni bir tasarlama düzeni içinde barındırılması olarak tanımlanmıştır.

Kentsel düzenleme (urban improvement); 1960'lar ve 1970'lerin başları, kentsel iyileştirme (urban improvement) ve kentsel yenileme (urban renewal) projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bağlantının olduğu kabul edilmiş; daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan-odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir'' (Couch & Fraser, 2003).

Kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment); 1980'ler, birçok konuda olduğu gibi, kentsel dönüşüm konusunda da, önemli değişimlerin olduğu bir dönemdir. 'Kentsel yeniden yapılandırma' (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır. Bu amaçla, başta İngiltere olmak üzere, kıta Avrupası ve Kuzey Amerika'da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek 'öncü projeler' yapılmıştır (Hubbard, 1995; Hall & Hubbard, 1996; Noon ve ark., 2000).

Kentsel iyileştirme (urban regeneration); 1990 sonrasından günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, 'kentsel yenileşme' ya da 'kentsel iyileştirme' (urban regeneration)'dir. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri,

çok aktörlü ve çok sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunun kabul edilmiş olmasıdır. Kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasının önemi vurgulanmış ve buna yönelik yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları geliştirilmiştir (Stewart, 1994; Hall & Hubbard, 1996).

Kentsel dönüşümün müdahale biçimleri; sanayileşme sonrası ortaya çıkan problemler, savaş sonrası oluşan yıkıntı alanları ve kent çeperlerinde görülen bozulma süreçlerine bir cevap olarak tarihsel bağlam içerisinde farklı yöntem ve metotlarla uygulanmış ve geliştirilmiştir. 19 yüzyılın başından itibaren başlayan kentsel dönüşüm projeleri 1960'lı yıllardan sonra özel sektörün kentsel dönüşüm aktörü olmasının başladığı zaman dilimi olmuştur. Kentsel dönüşümde olumlu sonuçlar alınmasında katılımcılığın ve planlamanın gereksinimi fark edilmiş süreçlerde kamu, akademi ve özel sektör iş birlikleriyle ortaklık modeline geçilmiştir. 1990'lı yıllardan itibaren yerel yönetimler kentsel dönüşüm sürecinin paydaşı olduğu yıllar olurken dönüşümde çok aktörlü modellerin kentsel alanda oluşan problemlerin çözümünde başarılı örnekleri ürettiği görülmektedir.

2.3 Dünya’da Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları

Bu bölümde Dünya genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinden örnekler incelenecektir. Çalışma alanı olan Çamlıca kentsel dönüşüm projesi özel sektörün devrede olmadığı kamu önderliğiyle geliştirilen kentsel dönüşüm sürecidir. Bu bağlamda paralellikler barındıran kentsel dönüşüm projelerinden; savaş sonrası inşa edilen Beyrut kent merkezi, Kahire Bulak ve Sulukule kentsel dönüşüm projeleri ele alınacaktır. Ayrıca sermaye odaklı geliştirilen La Defence kentsel dönüşüm projesi ve çok aktörlü dönüşüm sürecinin işletildiği yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları ve gönüllülerin süreçte yer aldığı, katılımcılık modelinin uygulandığı Whitfield örnekleri işlenecektir.

Paris-La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi(Fransa)

“La Défense, Neulily köprüsünün uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 hektarlık bir alanda kurulmuş ve bugün bir üniversite kenti olan Nanterre’ye kadar uzanmaktadır” (Demirsoy,2006). La Défense

bölgesindeki kentsel dönüşüm projesinin yüksek binaların yaygınlaştırılması, geleneksel yol dokusunun ortadan kaldırılması ve yaya ve otomobil akışının birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilkesi bulunmaktadır (Ersoy,2004).

La Défense Kentsel Dönüşüm projesi çerçevesinde, bahse konu alan; Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, ElfAquitaine gibi büyükşirketlerin gökdelenleri bulunmaktadır. Danimarkalı Joan Otto Sperckelsen tarafından tasarlanan ve 1989'da hizmete açılan La Grande Arche burada yer almaktadır. Buradaki en önemli binalardan biri de Zehrfuss, Camelo ve Mailly tarafından tasarlanmış olan Cnıt binasıdır. Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her yıl çeşitli fuarlar düzenlenmekte ve busayede kamu ile iletişim kurulmaktadır (Kayalar, 2004).

Proje, %70 kamu, %30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında, kamu sektörü rol oynamış, ekonomik açıdan projenin kendi kendini finanse etmesi konusu önemsenmemiştir. Proje alanında, tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekân yaratılmaya çalışılmıştır. Uzun soluklu bir sürece sahip olan proje ile Paris'in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturulmaya ve buyeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmasına gayret edilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Beyrut Kent Merkezi Dönüşüm Projesi

Savaş sonrası Beyrut yeniden inşa sürecine girdi. Kent merkezinin imarı için, 1990'lı yıllarda Bakanlar kurulu kararnamesiyle Solidere (The Lebanese Campany for Development and Reconstruction of the Beirut Central District s.a.l) adında bir Lübnan anonim şirketi kurulur (Tadmori K., 2004). Şirkete tanınan ayrıcalıklar arasında vergi muafiyeti ve özel imar haklarının sağlanmış olmasıydı. Solidere şirketi ihtiyaç duyulan sermayeyi elde etmek için kent merkezini istimlak edip parselleri hisselerle ayırdı. Arap ülkelerinde bu dönüşümün model olarak uygulandığı yerler oldu (Shwayri 2008, Sawalha 2010, Carmons 2013). Solidere modeli Ortadoğu'nun dört bir yanında ulusötesi fonları harekete geçiren neoliberal kentsel gelişim tarzının başlıca örneği olarak kabul edilir. Proje objektif bir şekilde, 15 yıllık iç savaş döneminde hasar görmüş veya tamamen yok edilmiş olan Beyrut'un geleneksel kent merkezinin yeniden inşası, ticari aktiviteyi bu bölgeye çekmek, Lübnan'ın kalbi olan başkentin yeniden şekillenışı ve yerleşimi ile bölgede yarışan, meydan okuyan kent bağlamında yer edinmeyi hedeflemektedir. (Douaidy, M. ,2003) Projenin temel hedefleri aşağıdaki gibidir:

- Tarihi binaların ve koruma alanlarının restore edilmesi,

- Yeni geliştirilecek alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi,
- Proje alanı bütününde deniz görünümünün maksimum seviyeye ulaştırılması,
- Denize açık bir kentsel alan oluşturulması,
- Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması,

2006 yılında İsrail tarafından yapılan bombardımanlarla, kent merkezi ağır hasar gördü. Ağırlıklı olarak şiilerin yaşadığı, Hizbullah kontrolündeki Dahiya'nın yeniden inşası için "vaat" vakfı kuruldu. Siyasi dinamiklerden ötürü merkezi hükümetten destek alınması tercih edilmedi. Bölgede örgütlenen mülk sahipleri, meslek insanları tasarım sürecinde katılımcılık bağlamında rol aldı (Alamuddin 2010, Harb ve Fawaz 2010, Carmona 2013). Kent alanında imar, yükseklik ve emsal değerlerinin artırılmaması takdirle karşılanırken, planlamaya herhangi bir alternatif oluşturmadığı, neoliberal politikanın bir başka tezahürü olduğu gerekçesiyle eleştirilmiştir (Fawaz, 2014). Alanın dönüşüme esas motivasyon yerleşim halkının toplumsallık inşasındaki politik hedeflerin ve neoliberal kentsel modelin benimsenmiş olmasıdır.

Kahire – Bulak Kentsel Dönüşüm Projesi

Kahire 1979-1981 yılları arasında kent merkezinde bulunan Bulak'ta gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinde yaklaşık 5000 bin kişi yerinden edilmiştir. Dönüşümün amacı kent merkezinin modernleşmesi ve neoliberal politikalar doğrultusunda turtistik kentsel alan üretimidir. Mısır'da 1973 senesinde göreve gelen kendini müminlerin reisi olarak tanımlayan Enver SEDAT, planlı ekonomik büyümeyi hızlandırıp, özel sektör yatırımcılarını teşvik edip, ülkesine yabancı sermayeyi çekerek modernleşme politikalarını benimsiyordu (Ikram,1980). Bu politikalarını "intifah (açılım)" adıyla gerçekleştirdi. Bir zamanlar zenginlerin müstakil konutları olan Bulak sanayinin alanda gelişmesiyle işçi ailelerinin yerleşim yerine evrilmiştir (Rugh, 1979). Bu alan yabancı turistlere servis veren mekanlara ve kentin finans merkezinin oldukça yakın bir konumundadır. Bu durum küreselleşme politikalarının uygulandığı Mısır'da alanın arazi fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Merkezi yönetim açıkladığı projeyle alana "modern binalar, lüks konutlar, ekonomik ve turistik yatırım yerleri" yapılacağı bu sebeple mahalle sakinlerinin acil biçimde yerlerini terk etmeleri gerektiği söylenmiştir (el Ahram, 27.12.1979). 5000 bin kişinin yaşadığı işçi mahallesi yerinden edilmeye karşı direnç gösterecek yerlerinden edilmişlerdir. Bu kesimler Kahire'nin dışına Zaviye de kendileri için inşa edilen

konutlara yerleştirilmişlerdir. Knedilerine burada yaşayarak daha bir yaşamları olacağı kent merkezinde geliştirilen projelerle vatanlarının menfaatine katkı sunacakları propagandası yapıyordu. Yerinden iskan edilenler “maymun oynatıcı, dansöz” gibi nitelendirmelerle damganmıştır. Bu durum Ez Zaviye’ye taşındıklarında kendileri için dezavantaj oluşturmuş ve yerleşik mahallelilerle aralarında ayırım oluşturmuştur. Geçen süre boyunca tecrit altında yaşamalarına neden olmuştur (Gannam, 1994).

İstanbul-Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

Sulukule, 2005 yılında 5366 sayılı yasanın kabul edilmesiyle Fatih Belediyesi’nce yenileme alanı ilan edilmişti. Fatih Belediye Başkanı Mustafa Demir, her fırsatta yaptığı açıklamada Sulukule’yi İstanbul’un çürük dişi olarak betimliyordu. Başlangıçta tarihi surlara ve bu alanda yer alan pekçok anıtsal mimari örneğe dikkat çekilerek yenileme projesiyle bölgenin tarihi dokusunun korunacağı savunuldu. Belediyenin sosyal bir proje olduğuna inandığı Sulukule Yenileme Projesi, muhalif kanatta “Sulukuleliler’i sürgün projesi” olarak tartışıldı. Başından beri projenin en çok karşı çıkılan yönü, yapılan yeni konutların ne Sulukuleliler’in yaşam biçimine ne de gelirlerine uygun olmadığı ve sonuç olarak evlerini satmak zorunda kalan insanların yeni projede yer bulamayarak yerinden edilmeleri olmuştur. Proje kapsamında mülk sahiplerinin evleri 2006 yılında çıkarılan ‘acele kamulaştırma’ kararıyla cüzi fiyatlara satın alındı, evleri yıkılan 900 hissedardan sadece 50’si projedeki yeni konutlarda hak sahibi olma şansını yakalayabildi. Sulukule’den ayrılmak zorunda kalan kiracılar ise kent merkezinden 50 km uzaklıkta yer alan Taşoluk’taki TOKİ konutlarına yerleştirildi (Bayhan, 2013).

Glasgow-Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi

İskoçya’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örneklerinde yerel dinamiklerin ve özel sektör kuruluşlarının katılımlarının sağlanmamasından ötürü 1980 sonrası yeni bir anlayış geliştirilmiştir.

İskoç hükümeti, 1988 yılında katılımcılığın sağladığı bir kentsel dönüşüm için “New Life for Urban Scotland” isimli bir belge kabul etmiştir. Belge ile kentsel dönüşüm uygulamalarının kent içi alanların yanı sıra kentin dışında bulunan alanları da kapsamı kabul edilmiş, ayrıca kentsel dönüşümün hükümet ve resmi kuruluşlar yanında yerel yönetimlerin, yerel gönüllü birlikteliklerinin ve özel sektör

kuruluşlarının dâhil olduğu ortaklıklar kurularak gerçekleştirilmesine olanak verilmiştir (Johnston, 2006). Bu yeni belgeye uygun biçimde ilk olarak şehir dışında bulunan farklı büyüklükte 4 alanda dönüşümün sağlanması kararlaştırılmıştır. Bu alanlar; Wester Hailes-Glasgow, (nüfusu 12 bin), Castlemilk-Glasgow (nüfusu 18 bin), Ferguslie Park-Paisley (nüfusu 5 bin) ve Whitfield-Dundee (nüfusu 6 bin)'dir (McCarthy, 2007).

Kentsel dönüşümün dünya üzerinde uygulanan örneklerine bakıldığında çok paydaşlı işbirliğine açık ve katılımcı uygulamaların literatürde işlenme değeri koruyan nitelikte kentsel dönüşüm projeleri ürettiği görülecektir. Fransa'da özel sektör ve kamu işbirliğiyle kurulan la defence Finans merkezi tasarlanma amacına ulaşmış, savaş sonrası yenilenen Beyrut kent merkezi ticari ve turistik faaliyetlerini sürdürmekte ve son olarak İskoçya'da katılımcılığın en ileri örneklerinin görüldüğü kentsel dönüşüm örnekleri kendi taşıdıkları iddiaları günümüze değin sürdürmüşlerdir.

2.3.1 Kentsel dönüşüm projelerinin aktörleri

Kentsel dönüşüm süreçlerinde kamu ve özel sektörün rolleri ve ortaklık modelleri zamanla farklılık göstermiştir. Gürler (2002)'in tanımıyla bunlar; kamu yönetimli liderlik modelleri, kamu – özel sektör ortaklık modelleri, özel sektör yönetimli liderlik modeli ve bölünmüş ortaklık modelleridir.

- Kamu yönetimli liderlik modelleri: Hükümet ve yerel yönetim içindeki lider politik aktörler ve planlama profesyonellerinden oluşur. Kentsel yeniden üretim sürecinde hem operasyonel hem de mekânsal düzeyde en otoriter tipte müdahalelerin üretildiği modeldir. Bu tip liderlik modelinde, iki alt grup bulunur. Bunlar; kamusal liderlik ve sürdürülen liderliktir. Her iki alt grup için de temel benzerlik, kamu tarafından belirlenmiş kentsel yeniden üretim sürecini esas almalarıdır.

- Kamu – özel sektör ortaklık modelleri: Her iki sektörden aktörler ile yarı kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel yeniden-üretim sürecinde en etkin, verimli ve dengeli ortaklık modelidir. Ortaklık tarafından belirlenmiş kentsel yeniden üretim sürecinde hem organizasyonel hem de mekânsal düzeyde müdahaleler esas alınır. Bu tip ortaklık modelinde, aktörler sektörel ortaklık koalisyonları oluşturarak sürece özgü yeniden yapılandırma stratejileri üretirler.

- Özel sektör yönetimli liderlik modeli: Özel sektörden yatırımcılar, mülk sahipleri ve/veya yarı-kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel yeniden-üretim sürecinde hem operasyonel hem de mekânsal düzeyde en liberal tipte özgü stratejilerin üretildiği modeldir. Bu tip liderlik modelinde, iki alt-grup vardır. Bunlar; denetimci-danışman liderlik ve bütçe destekli liderliktir. Her ikisinde de yeniden-gelişim koalisyonları oluşturulur. Denetimci danışman liderlik modelin, kentsel dönüşüme yönelik aktiviteler kentsel politikalara ve yasalara bağımlıdır. Bütçe destekli liderlik modelinde, aktiviteler ayrıca finansal desteğe de bağımlıdır.

- Bölünmüş ortaklık modeli: Her iki sektörden aktörler ile yarı-kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel yeniden-üretim sürecinde en pasif, elverişsiz ve vasat modeldir. Ortaklık tarafından belirlenmiş kentsel yeniden-üretim sürecinde hem organizasyonel hem de mekânsal düzeyde müdahaleler esas alınır. Bu tip liderlikte, aktörler çok-sektörlü ortaklık koalisyonları oluşturarak sürece özgü yeniden canlandırma stratejileri üretirler.

Kentsel dönüşüm süreçlerinin; sanayileşmenin başladığı 19. yüzyıldan 2. Dünya Savaşı'na ve küreselleşmenin hâkim olmaya başladığı 1980'lerle beraber değişen aktör dinamikleri olmuştur.

1980'lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu özel sektör işbirlikleriyle gerçekleştirilmiştir (Paddison, 1993; Atkinson & Moon, 1994; Hall & Hubbard, 1996).

Bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu sektörü (özellikle merkezi yönetim) temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmiştir. Kamunun diğer bir rolü, dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmeleri kurmaktır. Merkezi yönetimin öncülüğünde kurulan, özel ve kamu sektöründen birçok paydaşın yer aldığı 'kentsel yapılandırma birlikleri' bu tür örgütlenmelerin önde gelenlerindendir (Akkar, 2006).

1990'lar, aynı zamanda, kentsel dönüşüm alanında yeni kurumsallaşmaların oluşturulduğu yıllardır. Bu yıllarda bölgesel ölçekte yeni kurumsal örgütlenmeler geliştirilmiştir. İngiltere'de kentsel çöküntü alanlarının canlandırılmasında özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan ve bölgesel ölçekte çalışan 'kentsel canlandırma ajansları' bu türden kuruluşlardır. Diğer taraftan, özellikle 1990'ların sonlarına doğru, kentsel canlandırmada özel sektör danışmanlığı ön plana çıkartılmıştır. Kentsel canlandırma şirketleri adı altında ortaya çıkan bu danışmanlık şirketleri, İngiltere'de çöküntü alanlarında dönüşüm projelerinin hazırlanmasından hayata geçirilmesine, çok paydaşlı ortaklıkların kurulmasından yürütülmesine, finansal kaynak bulunmasına kadar kentsel dönüşümün birçok etabında öncü rol oynamaktadırlar (Akkar, 2006).

Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler dönemlerin koşullarına ve hedeflerine göre değişiklik göstermektedir. Kamu kuruluşlarının yani merkezi yönetimlerin yukarıdan dayatmacı anlayışla sürdürdükleri projelerde sürece dair tek karar alıcı mekanizma olma pozisyonları kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulan öznelere yoksun bir şekilde yürütülen ve sonuçlandırılan dönüşüm pratiklerine işaret eder.

Ülkelerin ekonomi politik süreçleri ve koşulları özellikle 2. Dünya Savaşı'ndan sonraki yıllardan itibaren özel sektörün kentsel dönüşüme dâhil edildiğinin gözlemlendiği dönemler olmuştur. Özel sektör yönetiminin kamuya nispeten halkla sürdürdüğü müzakere metodu ekonomik girdiler ve çıktılar ölçeğinde ele alınan kentsel dönüşüm süreçlerini doğururken, sonraki dönemlerde bölünmüş ortaklık

modelinin teorik olarak belirlenmesi ve toplumun farklı kesimlerinin kentsel dönüşüm sürecine dâhil olduğu rıza ve gönüllülükle dönüşümün gerçekleştiği koşulları belirlemiştir.

Bu bağlamda dönemsel olarak aktörler ve aldıkları roller (Görgülü ve ark., 2006)'de şu şekilde özetlenmiştir.

Çizelge 2.1: Kentsel dönüşüm süreçlerinde öne çıkan aktörler ve roller

Dönem	Kamu Kesimi	Özel Sektör	Toplum
19. yy. ortası - 1960	Yıkım	Yeniden yapım, yeniden geliştirme	X
1960 – 1970			Çok boyutlu yeniden gelişim ve sağlıklaştırma
1970 – 1990	Kamu – özel sektör ortaklığı çerçevesinde gayrimenkul eksenli dönüşüm		X
1990'lardan itibaren	Sürdürebilir yerel gelişmenin sağlanabilmesi için ekonomik yeniden yapılanma, fiziksel yeniden yapılanma ve sosyal yeniden yapılanma çalışmalarının birlikte yürütülmesi		

Kaynak: Görgülü ve ark., 2006.

2.3.2 Kentsel dönüşüm uygulamalarında hedef ve beklentiler

Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Bunlardan birincisi, kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçlar. Kentsel dönüşümün ikinci amacı, kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başkadeyişle kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün üçüncü hedefidir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel

dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar. Dönüşüm projelerinin diğer amacı ise, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Günümüzde ‘sürdürülebilirlik’ hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir. Son olarak, kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır. Günümüzde kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir (Akkar,2006).

Kentsel dönüşüm, kentsel mekânda zamanla yıpranan yapıların sağlamlaştırılması, alt yapı hizmetlerindeki aksamaların giderilmesi, sosyal ve ekonomik olarak ortaya çıkan çelişkilerin giderilmesini hedefleyen, bu bağlamda stratejik bir süreçle ele alınması gereken bir olgudur.

Kentsel dönüşümün kavram karşılığı olan, var olanın değişip başka forma girme eyleminde ideal amaç ve beklenti; fonksiyonel olarak yapıların mekânsal ihtiyaçlara cevap veremediği durumda olan bu yapıların kullanıcılarının düşük gelir grubuna sahip kimselerin olduğu yapı niteliklerinin ve değerlerinin düşük oluşuna karşın bulundukları arazilerin değerinin yüksek olup olmadığına bakılmaksızın yerleşim yerlerinde, sosyo mekânsal, ekonomik ve ekolojik beklentileri karşılayıp bunların canlandırılmasını, olumlu sosyal potansiyellerin sürdürülmesini sağlayacak planlama ve planlamayla doğru orantılı bir pratik üretme süreci olmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulanan alanlar incelendiğinde alanın fiziksel, sosyal ve politik olgular üzerinden dönüşüme tabi tutulduğu gözlemleniyor. Bu uygulamalar özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında küreselleşmenin etkisiyle ekonomik sebeplerden özel sektörün hâkim olduğu süreçlere dönüşmüştür.

Kentsel dönüşüm uygulanan alanlarda gerçekleştirilen hedefler, işlevini yitirmiş binaların yenilenmesi, kent merkezinde bulunan değerli arsaların dönüşüme dahil edilip ekonomik artı değerle kent alanından rant elde edilmesi, merkezi yönetimler

tarafından bazı bölgelerde prestijli yapılar yapılması, afet deprem gibi riskleri bertaraf etmek olarak görülmektedir.

2.3.3 Başarılı kentsel dönüşüm projelerinde gerçekleştirilen hedefler ve uygulanan metotlar

1990'ların başından itibaren Batı yazınında başarılı sayılan kentsel dönüşüm projelerinde ön plana çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, bu projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmasıdır. Bu projeler, belirgin bir vizyon doğrultusunda tasarlanan stratejileri izlemektedir. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir. Bu projelerin ikinci ortak özelliği, işbirlikçi ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş olmalarıdır. Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Bu nedenle, Batı yazınında başarılı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projeleri müzakereci yöntemlerle geliştirilmiştir. Bir başka deyişle, projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde müzakereci ve katılımlı yöntemler uygulanmaktadır. Bunun için kentsel dönüşüm projelerinde iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulmaktadır (Akkar,2006).

Batı'da uygulanan ve toplumda oluşmuş; fiziksel, sosyal ve çevresel problemleri kentsel dönüşüm aracılığıyla çözen projelerin ortak özelliği kamu kuruluşlarının, özel sektörün ve dönüşüme muhatap olan kesimin alanında uzman ekiplerle kolektif üretilen bir planlama süreci oluşturulmasıdır. Kentsel dönüşümün problemleri çözme başarısının, katılımcılığın sağlanmasıyla doğru orantılı olduğundan söz edilebilir.



3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÜLKEMİZDE ELE ALINIŞ BİÇİMİ

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentsel alanlarda oluşan sosyal, fiziksel ve ekonomik bozulmaya çözüm üreten olgu olarak değerlendirilirken ülkemizde bu durum salt fiziksel mekânın dönüşümü üzerinden uygulanmaktadır. 2. Dünya Savaşı sonrasında hızla kentleşme artarken bir planlama olgusundan uzak gelişigüzel kentsel mekânlar üretilmiş ve dönemler içerisinde ekonomik önceliklere bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamaları bu motivasyonla uygulanmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşümün mekânın fiziksel durumunu değiştirmesi odaklı uygulanması var olan sosyal ve ekonomik sorunlara çözüm üretememekte, doğal ve ekolojik dengenin korunmasını önceleyen bir anlayışın göz ardı edilmesine sebep olmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamuadına devreye girmekte, bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicisi olmaktadır. Kendisine yasal çerçeve ile verilen rolle birlikte bir Kamu İktisadi Teşekkülü (KİT) misyonunu da üstlenen kurum bu alanlardaki kamu müdahalelerini gerçekleştirmektedir. Kentin boş alanlarında ya da özel mülkiyetteki büyük arazilerinde sermaye şirketleri kendileri proje ve uygulama yaparken, kentte proje yapılması riskli gecekondü alanlarında TOKİ’nindevreye girdiği görülmektedir (Sekmen, 2007).

3.1 Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentleşme süreci bakıldığında Cumhuriyet’in ilanından 1950’li yıllara değin kent nüfusunun kırsal nüfusa oranla oldukça düşük bir paya sahip olduğu görülmektedir. 1947 yılı itibariyle Marshall planları kapsamında tarımsal alanda makine gücünün kullanılmasıyla emek gücünün önemli bir kısmının açıkta kalması aynı dönemde nüfusun artması tarım topraklarından elde edilen gelirin ailelerin geçiminde yetersiz kalmasına sebep olmuştur. Bu süreçler yaşanırken İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi kent merkezinde artan sanayileşmeyle ihtiyaç duyulan emek gücü kır nüfusunun radikal biçimde kente göçmesi sonucunu doğurmuştur. Ülkemizde dönüşüm süreçleri bu bakımdan 1950-1980 yılları arasında göçlerle kentlerin yüzeyinde yapılaşma oranları artmış ve kısmi dönüşüm süreçleri uygulanmaya konmuştur. 1980 sonrası ise

kentsel dönüşüm süreçlerinde yasal dayanaklar hazırlanmış, ekonominin gelişimi, siyasi beklentiler ve yasal durumlar kentsel dönüşümü hızlandırırken 2000’li yıllardan sonra bu süreç inşaat sektörünün siyasi istikrarla ilişkisinden ötürü oldukça ivme kazanmıştır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm süreci 1950-1980 ve 1980-2000 ve 2000’li yıllardan günümüze değin gelişen süreçte değerlendirilmiştir.

3.1.1. 1950-1980

Bilgin (1998), Türkiye’de kentleşmenin ilk zamanlarını şöyle açıklamaktadır:

Cumhuriyet’in ilk yıllarında, kentsel mülkiyete ilişkin çok fazla sorunla karşılaşmamış, devlet daha çok kırsal mülkiyete ilişkin sorunlarla ilgilenmiş, kentte ise kamu binalarının yapımına yönelme olmuştur. Bunda azınlıkların Türkiye’yi terk etmesi sonucu ortaya çıkan yapı stoku ile bir talep yaratacak nüfus artış ve hareketliliğinin bulunmaması rol oynamıştır.

Türkiye’de 1947 yılında Marshall planlarının onaylanmasıyla beraber kırsal alanlarda insan emeğine dayalı iş gücü yerini makineye dayalı iş gücüne bırakmıştır. 1950’den itibaren kırdan yaşayanların kente göç akını başlamıştır. Yüksek oranda değişen kent-kır oranı kent nüfuslarının yoğunluğunu artırırken makine gücü ile beraber Türkiye’de sanayi üzerinden kalkınma modeli esas alınmış hem kendi üreten hem de kendi tüketen bir kent dinamiği oluşmuştur.

Tümertekin (1973), Türkiye sanayileşmesinin kent üzerindeki etkilerini şöyle açıklamaktadır:

Türkiye'nin hızlı bir sanayileşme içine girmesi kentleşme hareketlerinde "çekici faktörler" olarak bilinen koşulları hazırlamıştır. Bu tarihten sonra gerçekleştirilen sanayi yatırımlarının genellikle büyük kentlerde kurulmaları kırsal nüfusun başta İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük kentlere göç etmelerine neden olmuştur.

Yabancı yatırımcılar geleneksel geçim yollarını yok ederek ve bazı bölgelerde nüfusun büyük bir bölümünü proleterleştirerek göçleri genellikle sermayenin geldiği yöne yönlendirmektedirler (Pellerin, 1994). Bir tarafta ekonomilerin uluslararasılaşması işgücü ihracını arttırırken, öte tarafta küresel şehirlerdeki emek piyasasının enformelleşmesi, büyüme sürecinde kilit rol oynayan sektörlerin yarattığı düşük gelirli iş arzının genişlemesine yol açar. Bu iki yönlü süreç bir yandan yeni göçler doğururken diğer yandan da bu göçlerin emilmesini kolaylaştırır (Sassen, 1991).

Kırdan kentte akan göçlerin göçmenler neznidenki dönüşümü Harvey (2003;238)

Kırsal kesimdek yoksuluk koşulları, kitlelerin kente göç etmelerine sebep olmuş kentte karşılaştıkları dinamik kırsal alandaki yoksulları kentteki yoksullara çevirmiştir diyerek açıklamıştır.

Artuç (2013), göç sonucu oluşan kent dinamiklerindeki değişimi şöyle açıklamaktadır:

1970’li yıllara gelindiğinde İstanbul, Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarının yapılması, ulaşılabilirliğin sınırlarının genişlemesi, karayolu ağırlıklı ulaşımın gelişimi, aynı döneme denk gelen yerli otomobil üretimi ile de özel araç sahipliğinin artışı, hem sanayi işletmeleri hem de planlı-plansız konut alanları kent yüzeyine yerleşerek kentsel gelişimde farklı boyutlar ortaya çıkarmıştır.

Kentsel dönüşüm süreciyle yapıların tek katlı yapıların apartman biçimine evrimleşip dikey mimari hâkim olmaya başlamış bu durum hem mekansal hem sosyal durumun yeniden üretilmesine sebep olmuştur.

Kentin çeperlerinde böylesi bir dönüşüm yaşanırken, kentin merkezinde modernleşmenin etkileri hızla hissedilmeye başlamıştır. Artan nüfusla birlikte başlayan tek katlı konutlardan apartmanlaşmaya dönüşüm “arsa karşılığı daire” şeklinde tanımlanan sistemle işlemeye başlamıştır. Bu gelişmenin yanında yine 1950’lerin sonlarında, eski evlerin “daire karşılığında” yüklenicilere verilerek apartmanlara dönüştürülmesini başlatan “Kat Mülkiyeti Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla “arsa payı” ile “mülkiyet” olguları ilişkilendirilmiştir. Arsa payı ile mülkiyetin ilişkilendirilmesi ise, kanun yürürlüğe girmeden önce gerçekleştirilmesi oldukça uzun bir prosedür gerektiren bazı işlerin ve işlemlerin hızlandırılarak kolaylıkla yapılmasına neden olmuştur. Öyle ki; bu kanunla tarihi pek çok kentin karakteri büyük bir hızla dönüştürülmüş, kısa zaman içinde tarihi yapıların pek çoğunun yerini çok katlı apartmanlar almıştır. Hızlı kentleşme olarak tanımlanan bu süreç; kentlileşememe, ikili toplumsal yapı gibi ağır sosyal sıkıntıları da beraberinde getirmiştir Eraslan (2007). Kentleşme 1950’lerden başlayarak kırsal kesimden art arda gelen göç dalgaları ile daha da artmıştır. Kentin sosyal ve kültürel coğrafyasında, apartman semtleriyle şehri çevreleyen gecekondu mahalleleri arasındaki çarpıcı farklar, İstanbul’un seçkin kültürüyle, henüz kentlileşemeyen göçmen nüfusun simgelediği avam/melez/arabesk kültür arasındaki uçurumu mekanda somutlaştırmıştır (Öncü, 1994).

Çavuşoğlu (2014), gecekondu alanlarının kentleşmedeki önemini şöyle açıklamaktadır:

Affedilen işgal alanları ve kaçak yapılar, giderek kentsel toprak niteliğinden çıkmaya ve kentsel rant üretebilen sihirli bir araca, kentsel arsaya doğru evrilmeye başlamıştır. Böylece giderek önemli bir gelir transferi aracı haline gelmeye başlamış ve üretimin giderek gözden düştüğü bir dönemde büyük sermayenin de ilgi alanı haline gelmiştir. 1980 sonrası dönemde yeni bir hegemonya döneminde hem tarihsel bloğun unsurları hem de tarihsel blokta dışlanan emekçi kesimlerin sisteme tutunmasında mekân yeniden dağıtım nesnesi olmayı sürdürecektir, gecekondu alanları bu süreçte merkezi bir rol oynayacaktır.

3.1.2 1980 – 2000

1970'lerin sonu ülkenin siyasal ve ekonomik açıdan krizle çalkalandığı günler olmuştur. Siyasi ve ekonomik krizin yanı sıra sürdürülen kentteki arsa arzlarının azalması, inşaat maliyetlerinin artması, kent çeperlerinde dahi boş arazilerin bulunmaması sorunları (Tekeli 1982'den aktaran Batuman, 2019) 1980 askeri darbesi sonrası geliştirilen politikalarla aşılmıştır. 1984 yılında büyükşehirlere sunulan planlama yetkileri TOKİ'nin kurulması, kooperatif sistemlerinin geliştirilmesi son olarak da çıkarılan gecekondu imar afları kirizin aşılması için geliştirilen sistemleri oluşturmuştur (Öncü 1997, Bali 1999, Ayata 2002, Peruse ve Danış 2005).

1980'li yıllardan itibaren küreselleşme iddiası ile ekonomik hacmin gelişmesinde kentler araçsallaştırılmış ve yarış içerisine sokulmuştur. Bu bağlamda kentler hızla dönüşüme tabi tutulmuştur. Tarımsal ve kırsal yaşamın makineleşme ve teknolojiye ilerlemelerden ötürü kırsaldan göçlerin hızlandığı bu dönemde kent nüfusları tekrar yükselişe geçmiştir.

1978 yılında yapılan Boğaziçi ve 1988 yılında yapılan Fatih Sultan Mehmet Köprülerinin yapımından sonra bu yolların etrafında yapılaşmalar artmıştır. Gecekondu bölgelerinde yaşayıp ev hanesinin yanı sıra küçük ölçekli bahçe ve buradan üretilen tarım mahsulleri, depolar, müstemilatlar apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Bu süreçte yoğunluk artmış, kimi yerleşim yerlerinde gecekonduların üzerine kat çıkılarak apartkondulaşmaya başvurulmuştur. Emek yoğunluklu tekil konut üretimi teknolojinin ilerlemesiyle kısa zaman diliminde yapılar üretilmeye başlanmış ve artan arsa bedellerinden ötürü dikey mimari hâkim olmuştur. Bu

gelişmeler eşliğinde kentim karakteristiği sürekli değiştirmiş, kent kısa sürede kendi hafızasını yitirme noktasına gelmiştir.

İç göç ve kentleşme köy yaşamını geride bırakarak karmaşık, farklılaşmış bir sosyal dünyaya girmek anlamına gelmektedir (Schiffauer, 1988). Kırsal kesimden kentlere göçü yaratan en önemli faktör, kapitalist ilişkilerin yayılmasıyla beraber kırsal ekonomilerin dışa açılmasıdır (Pieters, 1994). Bu bağlamda 1980’li yıllarda ulusal ve uluslararası sermayenin yönünü ülkemize çekecek teşvik politikalarına başladığı görülmektedir.

Ülkeye yabancı sermaye çekmek ve ulusal ölçeğe sığamaz hale gelmiş büyük sermayenin dış ticaret hacmini artırmasını sağlamak için İstanbul başta olmak üzere ekonomik açıdan görece gelişkin ya da gelişme potansiyeli taşıyan yerelliklerin (kent ve bölgelerin) önünün açılması, dışarıyla ilişkilerini ulusal düzeydeki bir merkezin aracı olmadan kurabilmek anlamında özerkleştirilmesi, bu stratejinin temel başlıklarıdır (Doğan, 2007). 1980 sonrası dönemde kent rantlarının paylaşılmasında yoksul kesimin ve sermayenin kendince yeni olanaklar olarak görüldüğünü belirten Buğra (1998), bu dönemde sanayi alanlarının kentten uzaklaştırılmasıyla beraber zaten kırsaldan boşalan alanlar eklenince tamamen tüketim toplumuna geçilmiştir. Bu koşullar siyasetinde ilgi alanını oluşturmuş. (Belge, 1997; 219) Bu dönemde iktidar partisi olan ANAP’IN 1984 sonrası yerel yönetimlerde güçlenmesiyle, gecekondu alanlarının apartmanlaşmasının ve kent merkezlerine dahil edilmesinin önünü açan yasal düzenlemeler geliştirilmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001,165). Bu durumun kentli yoksul sınıfın ticari bir kazanım sağlamasını sağlayacağı iddia edilirken esasında popülizmin ulusaldan yerele kayması olarak nitelendirilirken (Şengül 2001,90) yerel yönetim ve merkezi hükümetin gecekondu alanlarını metropolitenleştirerek burada yaşayan kitleleride sermaye ile bütünleştirdiğini savlamıştır.

Geçtiğimiz on beş yıl içinde İstanbul’un üst ve orta sınıfları, tanıdıkları, bildikleri, yaşadıkları kenti, küresel tüketim kültürünün merceğinde yeniden keşfetmişlerdir. Şehrin eski harap mahallelerinin egzotik büyüsunü, ahşap evlerin romantizmini, anıtsal mimarisinin çok kültürlülüğünü, turist gözlükleriyle algılayıp değerlendirmeye başlamışlardır. 1980’li yılların siyasi-iktisadi konjonktüründe, geçmişin görkemli İstanbul’unu geleceğe taşımak tasavvuru, geniş kapsamlı bir dizi yıkma-yenileme projesine ivme katmıştır. İstanbul’u devasa bir şantiyeye dönüştüren

ve kentin 19. yüzyıldokusunda büyük çaplı yıkımlara yol açan bu yenileştirme faaliyetleri tamamlanmış şehrin 2000 yıllık ihtişamlı tarihi, küresel turizm endüstrisine sunulmak üzere yeniden dekore edilmiştir (Öncü, 1994).

3.1.3 2000-Günümüz

1999 depremi Türkiye’de sonraki 20 yıllık süreçte kentsel dönüşüm ile ilgili politikalarda belirleyici olacaktır. 1999 Marmara depreminin ardından kentsel dönüşüm can güvenliği noktasında kamuoyunda işlenmeye başlamış, 2000’li yıllar sonrasında deprem riski kentsel dönüşümün yasal dayanaklarında ele alınan olgu olmuştur. 2002 yılıyla beraber iktidar partisinin inşaata dayalı büyüme hedefleri deprem riskinden ötürü dönüşümü meşrulaştırılan yasalarla birleştirilmiş birçok kanun deprem olgusuyla çıkarılmış ve ülke metropollerini bu zaman diliminde şantiye görünümüne dönmüştür.

Yalçın ve Aksümer (2012), depremin çok hassas bir mesele olmasına rağmen, bu müdahale sürecinin tam da kentsel arazinin sermaye birikiminin ana metası haline geldiği dönemde başlamasının ve dönüşüm süreçlerinin daha çok değişim değerine karşılık gelen yoksul mahallelerinde yoğunlaşmasının, meselenin depremle ilişkisine ve iktidarın bu konudaki motivasyonlarına dair şüpheler oluşturduğunu belirtmektedir. Çavuşoğlu (2014)’na göre; 2000 yılı sonrası Türkiye’de kent nüfusu %70’i aşmış duruma gelmiştir. 2002 yılından itibaren ekonominin motor gücü olan inşaat sektörü oldukça canlanmış, bu bağlamda TOKİ’ye oldukça geniş yetkiler verilmiştir. Bununla beraber 5366 Sayılı Yasa ile de Sulukule, Tarlabası, Süleymaniye ve Fener Balat alanları kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Bu sürecin devamında çıkarılan 6306 Sayılı Kanunla kentsel dönüşüm kentin her noktasında uygulanabilir hale gelmiştir.

Tam da bu noktada 1999’da yaşanan deprem bize başka bir açılım yapıyor. Bir zihniyet dönüşümü yaşandığı için belediyeler yapmak istediklerini daha rahat yapmaya başlıyor. Kent planlaması ve mimari anlayış kökten değişiyor. Yeni yasal düzenlemeler geliştiriliyor ancak hızlı ve modern konut üretme adına estetik kaygılar ve yerel özellikler göz ardı edilmeye başlanıyor. Bu anlayış ise kentleşme meselesinde başka problemlerin ortaya çıkmasına neden oluyor çünkü hızlı ve modern konutlar üretme farklılıklarını sıfırlandırıyor, tek tip veya yüksek konut yapımını çoğaltıyor, geleneksel mimariyi yok sayıyor. TOKİ başta olmak üzere özel sektörün yaptığı ve yapmaya devam ettiği yapılar aynı problemler ile devam ediyor (Yılmaz, 2014).

Gayrimenkul yatırımlarının ülkemizde hız kazanması kısa vadeli de olsa ekonomik bir büyüme doğurmuş ve siyasi iktidarın kalıcılışmasında önemli bir payı olmuştur. Kentsel dönüşüm;birçok sektörü aktif hale getirip ekonominin büyümesine ve istihdam açığının azalmasıındaki rolünden ötürü sürekli işler hale getirilmiştir. Bu dönemde Türkiye’deki ekonomik büyümede ve istihdam oranlarında inşaat sektörü en büyük oranı karşılamıştır. 2014 sonrası kentsel dönüşümde firmaların sırayla iflasları ve artan konut stokları kentsel dönüşümün ve inşaat faaliyetlerinin azalmasına neden olmuştur.

Türkiyenin tamamen inşaata dayalı ekonomik büyüme gayesi kentleşmede her türlü normun ve standartın göz ardı edildiği hızlı ve seri konut üretimiyle istihdam, ekonomik büyüme ve bununla doğru orantılı olarak siyasi iktidarın istikrarıyla sürdürmüştür. 1984 yılında kurulan TOKİ, 2003 yılına kadar sadece 43 bin konut üretirken (Toki haber, 2016,18) 2003-2017 arası geçen sürede 700 bin konut üretilmiş, bunun yanı sıra özel sektörün ürettiği konut sayısı 4,5 milyon civarında olmuştur (Batuman, 2019,89). Kuşkusuz inşaata dayalı ekonomik büyüme salt konut üretimi ile açıklanamaz. Bunun yanı sıra stadyum, hastahane, park alanları, kamusal binalar da inşaat kapsamında üretimi arttırmıştır. İstihdam oranları 2004 yılı ile 2014 arasında 1 milyondan 2,1 milyona arttığını belirten toplam istihdamda en yüksek oran inaşatta dayalı ekonomiden sağlanmıştır (Sönmez, 2015; 30-31)

2007 yılında Konut talebinin finansal kaynağı için, çeşitli kredilendirmelerin yürürlüğe girdiğini belirten Türel ve Koç (2005), bu durumun TOKİ’nin ürettiği konut sayısında devasa bir artışa imkan verdiğini belirtmiştir. Haziran 2014 yılında, çoğunluğu İstanbul ve Ankara’da bulunan 197 gecekondlu yenileme projesi yürütülmüştür (Toki, 2014,167).

3.2 Türkiye’de Müdahale Biçimleri Bakımından Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ülkedeki bağlamsal, sosyo ekonomik, yönetsel ve fiziksel gelişimler kentsel mekânda dört farklı dönüşüm süreci yaratmıştır. Birincisi, merkeziyetçi bir yaklaşım ile gerçekleşen büyük kentsel dönüşüm projeleridir. Halk arasında Menderes İmarı olarak bilinen uygulamalar buna örnektir. Tarihi dokuda

önemli kayıplara neden olan bu uygulamada özellikle İstanbul'da eski kent dokusu yer yer yıkılarak apartmanlaştırılmış ve taşıt trafiğine uygun geniş yollar açılmıştır (Şahin, 2003). Eskiye yıkarak yeniden yapılaşmaya giden bu uygulama ilk kentsel yenileme (urban renewal) örneği olarak kabul edilebilir. Diğer üç dönüşüm süreci, ruhsatsız konut alanlarına yönelik olmuştur. Birinci süreçte, gecekonduluların mahallelerine altyapı hizmetleri götürülmüş ve yeni kurulacak gecekonduluların yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanlar gecekonduluların ıslah alanı olarak planlanmıştır. Bu yapılanma mahalle ölçeğinde yapılan ilk sağlıklılaştırma (upgrading) uygulaması olarak tanımlanabilir. İkinci tür dönüşüm kent çeperindeki gecekonduluların kendi sınırlı olanaklarına dayanarak çok katlı binalar üretmesi ve taşınmasıyla oluşmuştur. Bu bir yeniden yapılandırma (redevelopment) süreci olarak tanımlanabilir. Üçüncü tür ise büyüyen kentin çeperinde orta ve üst gelir grubuna konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekonduluların bedel ödenerek kentin diğer alanlarına gitmelerinin sağlanması ve bu yerleşim alanlarının örgütlü büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle oluşmuştur. Bu tür gecekonduluların dönüşüm süreci özel sektör girişimiyle yapılan kentsel yenileme (urban renewal) olarak nitelendirilebilir. Son olarak, bu dönemde kent merkezinin geçiş ve çöküntü bölgelerine dönüşüm süreci yaşanmıştır. Mülkiyeti karışık olan bu alanlar ilk sahipleri tarafından yeni göçmenlere kiraya verilmiş veya terk edilmiştir. Bir sonraki dönemlere kadar bu alanlarda bir müdahale yapılmamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Mevcut dokuyu koruyarak getirilen dönüşüm müdahale türleri arasında sağlıklılaştırma (upgrading) ve ıslah-imar (improvement) planları sayılabilir (Tekeli, 2003). Sağlıklılaştırma alt yapısı yetersiz bir çevrenin sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesidir. Bu tür dönüşüm müdahalesi genelde gecekondulular ve ruhsatsız konut alanlarında uygulanmıştır. Islah imar uygulaması, yapılaşma yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alanda yapılaşma hakkı verilerek yaşayanlara güvence verilmesidir. Islah-imar planları gecekonduluların alanlarını düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Şenyapılı, 1998). Bu süreçte, yerel yönetimler bizzat girişimci rolünü üstlenerek özel sektör işbirliği yaparak bu uygulamalara girmektedir. Ankara'da 'Dikmen Vadisi Gecekonduluların Dönüşüm Projesi' ve 'Portakal Çiçeği Vadisi Projesi' kapsamında yapılan uygulanan ilk kez yerel hak sahiplerinin

karar alma sürecine katılımı benimsenmiştir (Göksu, 2003). Bu projelerde kamulaştırma yerine, haksahipliliğinin korunmasına, gecekondü sahipleri ile taşınmazları karşılığı proje içinde yapılacak konut sahibi olma anlaşmasına ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkelerine dayanan bir model oluşturulmuştur (Göksu,2003). Üçüncü dönüşüm müdahale biçimi, tarihi değeri olan bir alanın korunması (conservation) ve soylulaştırılması (gentrification) olarak ortaya çıkmıştır. Söz konusu koruma iki yolla yapılmaktadır. Birincisi, tarihi bir alana yeni bir işlev kazandırmaktır. Ankara ve Antalya kale içinde lüks lokantaların ve geleneksel satış birimlerinin yer seçmesi böyle bir korumaya örnek olabilir. İkincisi, tarihi alanın içinde yaşayan sosyal tabakayı değiştirerek ekonomik yaşanırılık kazandırmaktır. İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk'ta yaşanan dönüşüm bu türe örnek olarak gösterilebilir (Uzun, 2001). Bu yaşam alanlarında gelir düzeyi yükselmesi görülmektedir.

Yalçın ve Çavuşoğlu (2009)'da kentsel dönüşüm biçimlerini aşağıda gösterildiği şekilde sıralamışlardır.

- Kendiliğinden dönüşüm: Yap-sata dayalı bu süreç kurumsal inşaat sektörünün büyümesi ile giderek azalmakta olsa da hala hâkim dönüşüm biçimi olarak devam etmektedir. Noktasal yatırımlara karşılık gelir, fiziki ve sosyal yapıda radikal dönüşümlere neden olmaz. Uzun yıllar boyunca özellikle metropoliten kent ekonomilerinin önemli büyüme dinamiklerinden birisi olduğu gibi kente göç etmiş kesimlerin sosyal mobilitesinde de önemli roller üstlenmiştir.
- Büyük metropoliten projeler: İstanbul'un küresel yarış içerisindeki rekabet gücünü artırmak üzere 1980'lerin ortalarından itibaren geliştirilen bu projeler etki alanlarının büyüklüğüne göre değişmekle birlikte kendilerini çevreleyen bölgenin dönüşümünde de tetikleyici rol oynarlar: Olimpiyat Parkı, Formula 1, Sabiha Gökçen havalimanı, metro ve diğer ulaşım yatırımları ile büyük alışveriş merkezleri bunların İstanbul'daki en önemli örnekleri olarak sıralanabilir. Bu projelerin tamamı belirli bir tüketim ve yaşama biçimine karşılık gelmektedir ve ayak uyduramayanları dışarıda bırakmaktan imtina etmezler.
- Planlı dönüşüm: Nazım ve uygulama imar planları ve tadilat planları ile getirilen yeni işlev ve yoğunluk kararları üzerinden yaşanan dönüşümler aslında uzun süredir adına dönüşüm demeksizin yaşadığımız önemli dönüşüm süreçlerine

karşılık gelirler. Örneğin, Beykoz sırtlarında Kavacık ile ilişki içerisindeki bölgelerde 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Uygulama İmar Planları ile ciddi bir dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Yine Sarıyer’de parça parça hazırlanan planlarla Maslak’taki merkezi iş alanı (MİA) ile bağlantılı olarak İstinye Park tipi yatırımlar, lüks konut siteleri vs. yaratılmış, dahası bunlar için güçlü ulaşım bağlantıları oluşturulmuştur. Hazırlanan planlarla, İstanbul genelinde, çok uzun yıllardır sanayi faaliyeti sürdüren tesisler bir anda ticaret ve hizmet sektörüne kaydırılmakta, yer değiştirmesi ya da kapanması öngörülen tesislere ve bu tesislerin çalışanlarına hiçbir yönlendirme ve destek yapılmamaktadır. Tabi bu kategorinin en önemli sonucu Maslak aksı olarak okunmalıdır. Hiçbir büyük ölçekli planda işaret edilmeyen Maslak aksında yüksek yoğunluklu bir MİA, tamamen bu alt ölçek ve tadilat planları marifeti ile gerçekleşmiş durumdadır. Üçüncü köprü bile bu şekilde getirilmekte olan bir yatırımdır. İstanbul’da planlı dönüşüm, adından anlaşılanın aksine, genelde gizli bir gündemin gerçekleştirilmesinde önemli roller oynamış, oynamaya da devam etmektedir.

- Dönüşüm projeleri: Nihayet adına doğrudan dönüşüm ya da yenileme denilerek sürdürülen, ancak genelde sahte gerekçeler ve kapalı süreçler üzerinden şekillendiğinden gizli gündemlerden kaçamayan ve çokça tartışmalı süreçlerin ardından pek uygulanma şansı da bulamayan projeler vardır. Örneğin, Kartal üst ölçekli planda İstanbul’un ikincil merkezlerinden birisi olarak düşünülmektedir. Sipariş üzerine Zaha Hadid tarafından bir helikopter gezisinin ardından projelendirilmiş ve bu projeye uygun bir plan hazırlanmıştır. Kurgulandığında çevredeki sanayi tesisleri, düşük kalitedeki mevcut yapı stoğu ile çoğu düşük gelirli emekçilerden oluşan insan profiline tasfiye edilmesi gerekecektir ki süreç Kartal’ın ikincil merkez olarak ilan edilmesini takiben zaten kendiliğinden bu yönde çalışmaya başlamıştır. Diğer yandan, Sulukule, Tarlabası gibi uygulamalar, kentin merkezindeki en yoksul mahallelerinin soylulaştırılması, sıhhileştirilmesi, suçtan arındırılması ve merkezi kentsel topraklardan maksimum değişim değeri elde edilmesi gibi motivasyonlarla sürdürülmektedir. Genelde bu projelerde mekânın yaşam kalitesinin düşüklüğü gibi bir meşruiyet zemini üzerinden hareket edilerek, burada yaşayanların tek tek ikna ve baskı yöntemleriyle başka yere gitmesi ya da TOKİ’nin kent dışında inşa ettiği ucuz toplu konutlardan konut satın alması sağlanmaktadır. Sonraki aşamada da,

boşaltılan bölgede, iktidara yakın bir inşaat şirketi ya da TOKİ eliyle orta ve üst gelir grubuna hitap eden konutlar üretilmekte, alışveriş merkezleri, oteller yapılmaktadır.

3.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Aktörleri ve Yasal Dayanakları

Kentsel alanlar, canlı organizmalar gibi büyüyen, gelişen, yıpranan alanlardır. Sosyal durumlar, ekonomik dinamikler, göçler ve politik etmenler kentsel dönüşüm süreçlerinde belirleyici roller oynamaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm özellikle ekonomik-politik sebepler üzerinden uygulanmaktadır.

Kentlerin dönüşümlerini gerçekleştirmek için mutlaka yasal yetkili ve finansman olanakları bakımından güçlendirilmiş dönüşüm aktivitelerine gerek yoktur. Kentler tek tek bireylerin davranışlarının değişmesiyle de dönüşebilir, ancak bu değişme yavaş olur. Güçlü aktörler oluşturulduysa dönüşüm hızlanır. Türkiye’de 2003’ten sonra, değişim ve dönüşümü planlayacak ve geliştirecek iki çok güçlü aktör oluşturuldu. Bu aktörlerden birisi Toplu Konut İdaresidir. 6 Ağustos 2003 Tarih ve 4966 Sayılı Yasayla Toplu Konut İdaresine kentsel yenileme ve gecekondü dönüşümü konusunda yetki ve finansman olanakları sağlandı. 12 Mayıs 2004 Tarih ve 5162 Sayılı Yasayla gecekondü tasfiyesi konusunda İmar Bakanlığının yetkileri TOKİ’ye devredildi. Toplu Konut İdaresinden güçlü bir değişim, dönüşüm aktörü yaratıldı. Yaratılan ikinci tür güçlü aktör belediyeler oldu. İlk olarak 4 Mart 2004 Tarihli 5104 yasayla Ankara Büyükşehir Belediyesine kuzey Ankara kent girişinde bir dönüşüm projesi gerçekleştirme olanağı sağlandı. Daha sonra 16 Haziran 2005’de kabul edilen 5366 sayılı kanunla belediyeler il ve özel idareleri bu konularda yetkilendirdi, güçlendirdi (Tekeli 2011’den aktaran Artuç 2013).

1980’li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm uygulamalarında yasal yaptırımların daha sık olduğu sonraki süreçlerde çeşitli kamu kuruluşlarına verilen yetkilerle uygulandığı görülmüştür. Bu kurumlar adları ve kronolojik olarak yetkileriyle aşağıdaki biçimde açıklanmıştır.

- Toplu Konut Kanunu: 2985 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 17.03.1984).
- Büyükşehir Belediyesi Kanunu: 5216 sayılı kanunla onaylanmıştır. (Resmi Gazete tarihi: 23.07.2004).
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu: 5226 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 27.07.2004).
- İl Özel İdareleri Kanunu: 5302 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 04.03.2005).

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı (Resmi Gazete tarihi: 05.07.2005).
- Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun: 5366 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 05.07.2005).
- Belediye Kanunu: 5393 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi gazete tarihi: 30.05.2005).
- Çevre ve Şehircilik Kanunu: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu. (Resmi gazete tarihi: 31.05.2012).

1999 depremi sonrası gecekondü yapılaşmasına karşın önlemler alınmış ve kentsel dönüşümün bir tedbir planı olarak ele alındığı dile getirilmiştir. Bu dönüşümün hedefi mühendislik gereksinimini karşılada dönüşüm alanında yaşayanların dönüşüm sonrası kentin yeni çeperlerine gitmesiyle sonuçlanacak bir süreci yaşatmıştır.

2004 yılında TOKİ'ye görülmemiş ayrıcalıklar tanıyan yasanın yanı sıra, 5366 Sayılı Yasa ile de Sulukule, Tarlabası, Süleymaniye, Fener, Balat gibi tarihi mahallelerin de dönüşüm kapsamına alınıp yeniden üretilmesi mümkün hale getiriliyordu. Burada kazanılan tecrübenin tüm kentlere yayılabilmesi için 6306 Sayılı Afet Risklerine İlişkin Yasa çıkarılmış, böylece orta ve üst sınıfların da yaşam alanları, kısaca tüm kent haritası dönüşüm kapsamına alınabilmiştir (Çavuşoğlu, 2014).

Mülkiyet hakkının ve yerinden edilmenin kentsel dönüşüm süreçlerinde normalleşmesi zamanla vatandaşların kaygılarının artmasına ve kentsel dönüşüme daha temkinli yaklaşımlarına sebep olmuştur. Müdahale biçimlerinde kuşkusuz ilk hedef dönüşüm alanlarında yaşayan hak sahiplerini ikna etmektir. Dönüşümde süreçleri özel sektör ve kamu kuruluşları tarafından vatandaşları ikna süreçleri zorlanmıştır.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde yasal yönetsel çerçeve ve aktörlerin durumu Ataöv ve Osmay (2007)'ın aşağıdaki tabloda özetlendiği biçimiyle incelenmiştir.

Çizelge 3.1: Kentsel dönüşüm süreçlerinin aktörleri ve yasal yönetsel çerçevesi.

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAK	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Belediye, Gecekondular, Arsa Olisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Cündem 21 <i>Planlama Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katımlı planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yayılaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişkili ağların kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondular bölgelerinin <i>sağlıklılaştırılması</i> ; 2. Kent merkezinin <i>çöküntü</i> ; 3. Gecekondular alanlarının <i>yeniden yapılandırılması</i> ; 4. Bu alanlarda <i>kentsel</i>	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda <i>kentsel yenileme</i> ; 2. <i>İyileştirmeye yönelik</i> <i>sağlıklılaştırma</i> ve <i>istihdam-imar</i> uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların <i>korunması</i> ve <i>soylulaştırılması</i> .	1. Kentsel alanlarda <i>yenileme</i> ; 2. Apartman alanlarının <i>iyileştirilmesi</i> ; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının <i>yeniden geliştirilmesi</i> ; 4. Tarihi konut alanlarının <i>soylulaştırılması</i> ;

Kaynak: Ataöv ve Osmay (2007).

3.4 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Aktörlerin Hedef ve Beklentileri

Akkar (2006), kentsel dönüşümün 5 temel hedefinin olduğunu belirtmiştir. Bunlardan birincisi; fiziksel yapı ve toplum sorunlarını ilişkilendirmek, ikincisi; kenti oluşturan etkenlerin değişimini sağlayabilmek, üçüncüsü; ekonomik kalkınma

modeli geliştirebilmek, dördüncüsü; kent makraformunu ihtiyaç dâhilinde planlamak, sonuncusu ise; kent politikalarının, toplumların durumlarına göre politik güçler tarafından şekillendirilmesidir.

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye sürecini inceleyen Ekinci (2005), kentsel dönüşüm süreçlerinin alanında uzmanlaşmış teknik karar vericilerin yerine güncel politikacıların ve güncel beklenti içerisinde olan yerel dinamikler tarafından gerçekleştirilmesinden ötürü ortaya çıkan sonucun mimari ve şehircilik normlarıyla uyuşmadığını ve yapılan uygulamanın kentsel dönüşüm kavramını karşılamadığını savlamıştır. 1950 ve 2000’li yılların başına değin geçen süreçte Ekinci’nin belirttiğı kriterler son 20 yılda benzer içerikle ve daha kapsamlı şekilde kamu teşvikleriyle sürdürülmüştür.

Ekonomik büyümede lokomotif sektörün inşaat olması ve bununla beslenen sektörler ile bankacılık sektörünün süreçte yer alması, dönüşümde ekonomik rantın birincil faktör olduğunu ortaya koymaktadır. İstanbul özellikle 1980’li yıllardan itibaren mülkiyetin kentsel dönüşüm aktörlerinin ortak olduğu bir süreci yaşamaktadır. İnşaat ekonomisinin ülkenin motor gücü olarak nitelendirilmesi dönüşümde sağlıklaşma, kamu yararı, deprem riski gibi olguları ikinci planda tutmuş mekân üzerinden sermaye üretimine odaklanılmasına sebep olmuştur. Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulamalarıyla hedeflenen beklentiler; gecekondulu alanlarının bulunduğu kent merkezindeki alanlarda prestij projelerinin yapılması, kent çeperinde kalan alanların toplu konuta dönüşmesi, yıpranan yapıların ömrünün tamamlanmasından ötürü yenilenmesi, kimi kent parçalarında asayişi sağlama, iktidarların yaşam tahayyüllerine aykırı yerleşim yerlerinin asimile edilmesi ve deprem riskidir. Deprem riski, kentsel dönüşüm uygulamalarında en sık vurgulanan ve yasal dayanak oluşturulan olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanı, kentsel dönüşümde deprem riskini terörle benzeştirdiğı açıklamasında; ”Kentsel dönüşüm, terörle mücadele kadar önemlidir. Hiçbir annemiz ağlamasın istiyoruz, hiçbir evladımız öksüz, yetim kalsın istemiyoruz. Rabbim bu ülkeye deprem acısı yaşatmasın diyorum.” açıklamasında bulunmuştur [URL-1].

3.4.1. Politik hedef ve beklentiler

Bilgin (2016) iktidarın kent ile ilişkisini şöyle açıklamaktadır:

Siyasî iktidarlar, malum, öncelikle toplumun sosyal hayatını ve dünyanın geri kalanıyla ilişkisini yönetir. Ama bunların sonuçları öyle dolaysızca maddeleşip ete kemiğe, algılanırlığa dönüşmez. Sanırım, yapılı çevre olarak, insan elinden çıkma nesnelerin en görkemlisi ve eskisi olarak kent, iktidarlarını başkaları kadar kendi gözlerinde de ete kemiğe büründürüp gerçek kılan faaliyet nesnesi oluyor. Adeta sanatçının eserini gördüğü gibi görüyorlar yaptıkları bir köprüyü veya açtıkları bulvarı. Tamamen haksız da değiller. İşin yaratıcılık kısmından paylarına düşen sandıklarından az olsa da, yapılı çevrenin şöyle ya da böyle şekillenmesindeki en önemli pay, eğer beklenmedik bir sosyal aktörün tekrarı kolayca mümkün olmayan istisnâ bir inisiyatifî söz konusu değilse, o ekonomik yatırımı yapan özne ile onu mümkün kılan sosyal/siyasal ortamı hazırlayan siyasî özne yani merkezî ve/ya yerel siyasî iktidardır. Hatta ilkinî, yani yatırımı yapacak olanın kim olacağının da bu makro ve/ya mikro koşullarca belirlendiği de unutulmamalı.

Türkiye’de kentleşme genel olarak göç, işsizlik gibi mecburi sebeplerden gelişmiştir. 1950’li yıllarda tarım araçlarının kullanılmasıyla beraber işsiz kalan yoksul kır halkı kentlere gelerek hazine arazilerinde yapılar inşa etmeye başlamıştır. Devlet barınma hakkını karşılamak zorunda olduğu topluluklara bu imkânı sağlayamadığı için dayanışma usulü ile hazine arazilerinde kentleşmeye müdahale etmemiştir. Ülkemizin çok partili sisteme geçmesiyle gecekondu bölgeleri sahip oldukları oy potansiyelinden ötürü siyasetin gündemlerinden biri olmuştur. Kimi zaman tapu dağıtarak kimi zaman alt yapı hizmetleri sunarak sürekli yıkım riski altında bulunan alanlar fiili bir meşruluk kazanmıştır. 1980’lerde kimi gecekondu bölgeleri apartmanlaşmaya başlamış olsada aynı dönemde Doğu ve Güneydoğu illerinde şiddetten ötürü yoğun göç akımı başlamış ve yeni gecekondu alanları oluşmuştur.

Şenyapılı (2004) oluşan gecekondu alanlarının politik karşılığını şöyle açıklamıştır:

... aslında gecekondu mahalle statüsü verilmesinin belediyeler tarafından büyük bir hoşgörü ile karşılanmasının oldukça önemli bir sebebi vardı: Belediyeler, gecekondu bölgelerine mahalle statüsü verilmesini seçimlerde karşılığını alabilecekleri bir oy sistemi olarak görmekteydiler. Bu mahalleler çok fazla kişi barındırdığı için buralardan gelebilecek oy oranının da fazla olduğu düşünülüyordu.

Türkün (2014), 1980’li yıllarda yaşanan politik süreçlerin kentleşme hareketlerine etkilerini şöyle açıklamıştır:

1980’li yıllar askeri darbe ve hemen ardından uygulamaya konulan ihracata yönelik sanayileşme politikalarına eşlik eden neoliberal iktisat politikaları ile tanımlanabilir. 1980’li yılları karakterize eden en önemli özelliklerden birisi, sadece merkezde değil, yerelde de askeri yönetimin iş başında olması nedeniyle toplumsal meselelere yukarıdan müdahale edilmesi ve bu yolla getirilen yasaklayıcı hükümlerin askerî güçle uygulanmasıdır. 1980’li

yıllar artık gecekonduların aflar yoluyla sisteme dâhil edildiği ve piyasa içinde dönüşmesinin beklendiği bir dönem olmuştur.

1950’li yıllarda Marshall planlarıyla ülkede tarıma dayalı emek gücü yerini makineye dayalı iş gücüne bırakmış ekonomik dinamikler değişmiştir. Bu durum kentlerin nüfusunu ve yoğunluğunu artırmıştır. 1980’li yıllarda bir başka ekonomik iddiası olan küreselleşme tekrardan kentsel dönüşüm üzerinden kentsel alanlara müdahale edilmesine sebep olmuştur.

1990’lı yıllarda küreselleşmenin etkisiyle ANAP’ın kalkınma gözüyle yaklaştığı kentsel dönüşüm AKP iktidarı döneminde geliştirilerek sürdürülmüştür.

Uğurlu (2013), neoliberal politikalar ve kentleşmeyi şu şekilde açıklamıştır:

Türkiye’de siyasi aktörlerin inşaat sektörünü yalnızca ekonominin ve büyümenin sürükleyici bir sektörü olarak değil, ekonomik yeniden yapılandırmanın yarattığı kimi sorunları çözmenin aracı olarak da değerlendirme eğiliminde olduğu iki ekonomik büyüme dönemindeki uygulamalarla görülmektedir. Gerek ANAP, gerekse AKP döneminde, devlet eliyle kent mekânına müdahale sürecinin ve kentsel mekânın yeniden üretiminin aktörleri kimi zaman yerel iktidarlar, kimi zaman merkezi hükümetler olmuştur. İktidarın, varlığını ve gücünü mekân üzerinden yeniden inşa ederken başvurduğu kentsel dönüşüm uygulamalarında da bir yandan sermaye inşaat sektörü üzerinden sürekliliğini sağlarken yoksullar, yoksunlar ve siyasi iktidarın marjinalleştirdiği kesimler, sürecin kaybedenleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Candan ve Özbay (2014), Pérouse’un, İstanbul’daki yerel ve merkezi siyasetin, kentin gelişimini ve dönüşüm uygulamalarında izlediği yol ile ilgili açıklamalarını şöyle aktarmaktadırlar:

2003’ten beri mevcut politikaların temel sloganı olan “kentsel dönüşüm”, sürdürülebilir kalkınma amaçlarıyla bariz bir tezat içindedir; tıpkı kontrol edilemeyen kentsel gelişmenin yerel kalkınma ilkeleriyle açıkça çelişmesi gibi. Pek çok örnekte görebildiğimiz gibi, “kentsel dönüşüm” terimi de yanıltıcıdır, keza yerinde gerçekleşen bir deneyime değil, sakinlerin şehir sınırlarındaki konut alanlarına gönderilmesine dayanan, kent dokusunun işlevlerinin yeniden düzenlenmesinden ayrı düşünülemeyecek bir sürece işaret eder.

İktidarların etkisini en belirgin gösterdiği alanların başında kente kazandırdığı eserler ve müdahaleleridir.

Kapitalist dünyada bugün hâkim olan aynılaştırılmış, parçalanmış, ekonomik ranta indirgenmiş mekândan Lefebvre (2000)’in tasarladığı “farklılıkların mekânı”na

geçme hedefi doğrultusunda, yaşanan her türlü yoksulluk/yoksunluğa rağmen insan ilişkileri anlamında büyük bir zenginlik barındıran gecekonduların kentsel dönüşüm adı altında temizlenerek tektipleştirilmesi karşımızdaki en büyük tehdidi oluşturmaktadır (Yılmaz, 2009). Henri Lefebvre, kentselleşmenin sadece birikim süreci (nüfus, sermaye, kaynaklar, hizmetler, ilişkiler v.b.) olarak tasavvur edildiği kavramın kapsamının geliştiğini vurgulayıp “içpatlama/dış patlama” diyalektiğine vurguyla “toplumun komple kentselleşmesi, aşırı yoğunlaşması.” Olarak tanımlıyordu (Lefebvre 2003, 14). Türkiye’de yeni İslamcı devrin tüm siyasal güçleri kentsel biçimlere tercüme ederek bir kentsel devrim yaptığını savlayan Batuman (2019,145) AKP karşıtı çok çeşitli muhalefet akıplarının kentsel politikalar bağlamında yeniden üretildiğini belirtmiştir. 2000 sonrası iktidarın ekonomi ve kamu idareleri politikasıyla ülke dahada kentselleştirilmiştir. Tarım sübvansiyonlarının oldukça azaldığı (Günaydın 2009), idari birimlerlerin kırsal alanları kapsayacak şekilde düzenlendiği Büyükşehir yasa tasarısıyla, ülke nüfusunun %55’i metropoliten alan olarak tanımlanmıştır. (Arıkboğa 2013, Zengin 2014). Bu kapsamda 16.500 köy Büyükşehirle bağlanan mahalle statüsüne dönüştürülmüştür. Bu durum aynı zamanda çeperlerin siyasete müdahil olma durumlarına olanak vermiştir. Son 17 yıldır iktidarda bulunan AKP’nin kentsel dönüşüm politikalarında yeni bir ulus inşa üretmeyi amaçladığını belirtip, 2003 yılına kadar sadece 43 bin konut üreten TOKİ, 2004-2017 arasında 700 bin konut üretmiştir. Gelişmekte olan dünya ülkelerinde bu ölçekli konut projeleri görülürken Türkiye örneğinin ayırt edici özelliği olarak TOKİ’nin ürettiği kentselliğin İslami öznellikler inşa etmekte olduğu kanısındadır. (Batuman, 2019,28). Bugünün koşullarında konut tedariki, kentsel mekanın siyasal iktisadi ile “ulusu” İslam çerçevesinde yeniden tanımlamanın özünü oluşturan- orta sınıf bir islami habitusun inşasını yan yana getiren önemli bir mekanizmadır. Dolayısıyla İslami ulus olaral milletin yeniden inşası, ekonominin yanı sıra, mimari ve gündelik hayat ilişkisi aracılığıyla bu İslami habitusun oluşturulması ve denetimine bağlıdır. İslam ile neoliberalizmin kaynaşması, AKP’nin yeni İslamcılığının siyasal hegemonyasının kalıcı olmasında önemli bir etkidir.

İktidarın tahayyülündeki yaşam biçimini kentsel alan üreterek uygulama çabası kentsel dönüşümün bir diğer siyasi hedefi olmuştur. Bazı yerleşim yerlerinde yaşayan insanların yaşam biçimleri, politik tutumları, devletin güvenlik

politikalarıyla tezat oluşturduğundan kentsel alana müdahaleyi meşrulaştıran sebepler olarak görülmüştür. Kentsel dönüşümün toplumu ve tabanı dönüştürme olgusuna değinen Batuman (2019,88-89) neoliberal medeniyet ile dini kültürel değerlerin sentezi bir anlayışın kanıksanarak, kentsel dönüşüm projelerinde girişimciler ve kullanıcıların mekan üretimi sürecine katılarak kaçınılmaz dönüşüme uğradıklarını belirtmiştir.

Ülkemizde özellikle 2015 yılında Sur, Şırnak, Cizre gibi çeşitli ilçelerde yaşanan şiddet olayları sonrası kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Çatışma sürecinde hasar gören görmeyen tüm yapıların yenilenmesine dair dönüşüm uygulanmıştır. Dönemin Başbakanı, ihya ve inşa adı verdiği bu dönüşüm süreci için “Diyarbakır Sur’u öyle inşa edeceğiz ki aynen Toledo gibi mimari dokusuyla herkesin görmek istediği bir haline gelecek.” [URL-2] İfadesini kullanmıştır.

Burada sermayenin üretimi kadar iktidarın üretimi esas alınmıştır. Dönüşüm projelerinde mahallekollar ifadesiyle belirtilen güvenlik yapılarının hâkim noktalarda inşa edildiği asayişe dayalı bir proje geliştirilmiştir. Bu bölgelerde TOKİ ile hazırlanan projeler gene katılımcılıktan yoksun seri konut üretim mantığının aynı şekilde sürdüğü projeler uygulanmaya başlanmıştır.

İktidarın tahayyülündeki yaşam biçimini kentsel alan üretmek pratize etme çabasının bir diğer siyasi hedefi soylulaştırma kavramı üzerinden ele alınmaktadır. Mağdur sınıfların, farklı cinsel kimlik ve yönelimlerin yaşadığı Tarlabası ve Sulukule kentsel dönüşüm projelerinin bu bağlamda ele alındığı görülmektedir.

Kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası olan soylulaştırma ise bu anlamda gerilemiş eski kent içi alanların gerek mekânsal gerekse sınıfsal değişimin çarpıcı örneğidir. Soylulaştırma, yeni orta sınıf ve işçi sınıfı olmak üzere iki farklı sınıfın karşılaşması biçiminde başlayıp işçi sınıfının yerinden edilmesiyle sonuçlanmaktadır. Dolayısıyla neden ve sonuçları itibarıyla politik bir alanada işaret etmektedir (Şen, 2006).

Bu bağlamda kent içinde çöküntü alanı olarak nitelendirilen Sulukule için başlatılan kentsel dönüşüm benzer özellikler göstermekte olup 19 Mart 2008’de dönemin Başbakan’ı, Sulukule’yi ucube olarak nitelendirip projeye karşı çıkanlara “..Bunun hakkında da böyle garip garip şeyler konuşuyorlar. Bunu konuşanlar daha bir kere gidip Sulukule’yi görmüş değildir. Görmüş olsalar böyle konuşmazlar. Şimdi yapılan Sulukule projesine bak. Bu projeyi gördüğün zaman eğer samimiysen, aklıselim

sahibiysen diyeceğin şey; ‘Arkadaş tebrik ederim. Burada güzel bir eser meydana getiriyorsun’”[URL-3]diyerek dönüşme yaklaşımını dile getirmiştir.

Yalçınan ve Çavuşoğlu (2009) kentsel dönüşümün toplumsal yansımaları; “Yaşanan sürecin hissettirdiği, merkezi ve yerel yönetim eliyle uzun vadeli bir projenin hayata geçirildiği, kente yakışmadıkları suçlamasıyla dışlanan grupların kent dışına itildiği ve boşalttıkları mekânların sermayeye teslim edildiğidir.” şeklinde açıklamıştır.

Bu dışlanmışlık hissi doğal bir tepki doğurmakta ve kentsel muhalefetin üretilmesine ve örgütlenmesine sebep olmaktadır. Merkezi hükümetin kentsel dönüşümü yukarıdan dayatmayla uygulama çabası kentsel dönüşüm sürecine karşı olan muhalefeti örgütleyip geliştirmiştir. Mahalle dernekleri, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ve muhalefet partileriyle dayanışma ağları geliştirmeye çalışıp kentsel dönüşümüne karşı direnç gösterilen örnekler olmuştur.

Chamboredon & Lamaire (1970), kentsel dönüşümde dayatmayla karşı karşıya kalanların ürettikleri muhalefeti “Öyleyse mekân inşasıyla kimlik inşası arasında çok güçlü bir ilişki olduğunu iddia edebiliriz. Damgalama ve dışlanma duygusunun mekânsallık üzerinde son derece önemli bir etkisi vardır” şeklinde açıklamıştır. Castel (1995) ise bu konuda “Mekânsallık duygusu temel olarak kolektiftir ve doğrudan yere bağlılıktan çok kişiler ve topluluklar arasından ilişki biçimine bağlıdır” demiştir.

3.4.2. Ekonomik hedef ve beklentiler

Sönmez (2005)’te kentsel dönüşümden ekonomik beklentileri;

-Ekonomiyi çeşitlendirmek

-İşgücünü yeni iş olanakları için eğiterek ya da yeniden eğiterek işsizlik gibi sorunlara çözüm yaratmaya çalışmak.

-Kent mekânında yapılacak yeni düzenlemeler yoluyla bölgelerin ekonomik yatırımlar açısından çekici hale gelmesi, dolayısıyla piyasa dinamikleri çerçevesinde başka yatırımları ve iş olanaklarını çekmesi beklemek.” şeklinde açıklamıştır.

1980’li yıllar sonrası kentsel dönüşüm küreselleşme tahayyülü eşliğinde sermaye üretme aracı olmuştur. Kurtuluş (2012), rantsal dönüşümün kent bütününe yayılımını şu şekilde açıklamıştır:

Kentsel dönüşüm projeleri bütün dünyada olduğu gibi Türkiye’de de bu gibi meşrulaştırıcı söylemler eşliğinde ama tamamen başka bir senaryoyu gerçekleştirmek üzere sahneye çıkmaktaydı... küresel emlak pazarının oyuncularından hızla oyun dışında bırakılmaya başlandı. Devlet ve sermayenin yeniden şekillenen ilişkisi çerçevesinde kentsel mekânın fiziki, sosyal ve kültürel bariyerlerle “özelleştirilmesi” pek çok yoldan ve pek çok farklı araçla gerçekleştirilmeye başlandı.

Bilgin (2016) de kentsel dönüşüm ve rant ilişkisini şu şekilde açıklamaktadır:

Rant, kentlerin değişimi ile bir yerin (arsa veya bina) değerindeki artış anlamına geliyor. Ama son dönemde sağlanan her türlü yarar ve kazanç anlamında kullanılmaya başlandı. Oysa asıl anlamı gayrimenkulle sınırlı. Kentlerdeki her türlü değişim, kentin geri kalanının değerinin yeniden belirlenmesiyle sonuçlanır. Bir yerin hayat kalitesini artıran yeni bir girişim, mesela yeni bir park veya kente bağlayan yeni bir işlek yol yapılması, oranın cazibesıyla birlikte değerini de artırır. Ya da mesela, Taksim Meydanı ve Gezi Parkı’nın yitirilmesi çevresinin, Cihangir, Gümüşsuyu ve Harbiye’nin değerini düşürür. Tahtaravallı gibidir; oraların değeri düşünce bir dış çeperinki yükselir.

Kentte yapılı çevredeki dönüşümün desteklemesinin uluslararası sermayeyi de çekerek pek çok sektörü canlandıracağı, kentteki iş imkânlarını artıracacağı ve elde edilen ekonomik getirilerin toplumun tüm kesimlerinin refah seviyesini yükselteceği öne sürülmektedir. Diğer bir deyişle, kentsel dönüşüm projelerine, ekonomik gerilemeyi telafi etmek ya da bir ekonomik gelişim potansiyeli yaratmak üzere önemli bir rol atfedilmektedir (Ünsal ve Türkün 2014).

Mekânda ortaya çıkan dönüşümler, toprakta oluşturulan rantın yeniden bölüşümüne zemin hazırlarken, aynı zamanda da sınıfları kent mekânında ayrıştırarak üretim ve yeniden üretimi sorunsuz biçimde sürdürülmesine imkân sağlamaktadır. Bir yandan bu gelir ve rant artışlarından genellikle toplumun orta ve üst gelir grupları yararlanmakta, toplumun dar gelirli kesimleri, bu yatırımların yoğunlaştığı mekânlardan farklı mekanizmalarla tahliye edilmekte ve dışlanmaktadır (Türkün 2014). 2000 sonrasının sınıfsal ilişkilerin yeniden düzenlendiğini bu bağlamda küresel sermayenin istenci doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarının başlamış (Çavuşoğlu, 2013, 107) bu durum yeni kentsel ve sınıfsal çelikilerin doğurmuştur. Özden (2010) kentsel dönüşümde önceliğin ne olması gerektiğini; Türkiye’de son dönemdeki kentsel dönüşüm projeleri kamu yararı ilkesinden çok rant odaklı kâr üretme ve kalkınma projeleri olduğu yönünde eleştiriler almaktadır. Oysa kentsel dönüşüm projelerinin kamu yararını gözetmeleri hukuksal ve ahlaki bir zorunluluk şeklinde açıklamıştır.

Kentsel dönüşümün ekonomik beklentileri arsa spekülasyonlarıyla konut bedellerinin artmasına ve düşük gelirli grupların bu süreçten zamanla zarar görmesine neden olmuştur. Kar üretme hedefi emlak değerlerini artırmış yoksul kesimler için barınma sorunları doğurmuş ve bu kesimlerin kent merkezlerinde yaşamalarını oldukça güç hale getirmiştir.

1950’li yıllardan itibaren göçle artan kent nüfusları beraberinde yeni sosyal ve ekonomik dinamikler üretmiştir. Göçle bir araya gelen insanların çoğunlukla kamunun altyapı hizmetiyle sınırlı tuttuğu servisleri kendi aralarındaki dayanışmayla ürettikleri görülür. Konut yapımı, dernek binaları, camii yapımı bunlardan bazılarıdır. Bu sayede yaşanan alanın üretimine dâhil olmak aidiyet duygusunuda beraberinde getirmiştir. Çoğu kimse kendine yaşadığı mahalle üzerinden kimlik edinmiştir. O tarihlerden başlayıp seneler sonra ülke siyasetini tamamen belirleyecek rolde olan cemaatleşmeler, dernek ve vakıf faaliyetleri mahalle dinamikleri üzerinden bina edilmiştir. Dolmuşçuluk, işportacılık, pazarcılık gibi yaşanan mahalleye servis veren mesleklerle ekonomik döngüde sürdürülmeye çalışılmıştır. Böylelikle gecekondü bölgelerinde yaşayanlar kendi ekonomilerini var etmiş, ucuz iş gücü sağladığı içinde kentte tutunma imkânı olmuştur.

Strutz ve Çavuşoğlu (2011: 57), bu süreci “...kitlesel göçe ilişkin barınma sorunlarının gecekondü gibi enformel bir konut biçimi ile çözülmesi, ucuza kentleşme ve sanayileşme sürecini sağlamış ve sermaye birikimini olanaklı kılmıştır.” şeklinde açıklamıştır.

Kentleşme nasıl ki beraberinde yeni bir yaşam formu üretiyorsa kentsel dönüşüm sonrası sosyal ve ekonomik dinamiklerin değişimi de kaçınılmaz olmaktadır. Konut özellikle 2000’li yıllardan sonra barınma gereksiniminden çok ekonomik bir nesneye indirgenmiştir. Kentsel dönüşüme ve konuta yaklaşım ekonomi önceliği mekanın ekoloji, çevresel ve toplumsal karşılıkları göz ardı edilmesine sebep olmuştur.

Kapitalizmin geldiği neoliberal aşamada mekân yeniden üretiliyor. İstanbul, sermaye için birikim, devlet için ekonomik büyüme amacıyla yeniden üretiliyor. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm süreçlerini yürüten büyüme koalisyonları, ekolojik, ekonomik, toplumsal, hukuki bağlamda karşılaştıkları bütün dirençlerin üzerine basarak ilerlemekte, büyük bir motivasyonla mekânın yeniden üretim sürecini doğal alanları da kapsayacak şekilde kent bütününe yaymaktadır. (Candan ve Özbay 2014).

Erder ve İncioğlu (2008), kentsel gelişim ve 2000’li yıllarda başlayan kentsel dönüşüm sürecinde etken olan aktörleri “1980’lerde yoksullar tarafından değiştirilmiş olan kentin artık zenginler tarafından değiştirilmeye başlandığını ortaya koymaktadır.” şeklinde nitelendirmiştir.

3.4.3 Sosyo mekânsal hedef ve beklentiler

Kentsel dönüşümde sosyal yapı stratejisi ve söz sahipleri açısından bakıldığında, “kiracılar, kendi mülklerinde oturan ev sahipleri, bölge ve semt meclisleri ya da komiteleri” gibi direkt olarak söz sahibi olması gerekenler ile “sosyal işçiler, toplum gelişim sektöründe çalışan işçiler, konut ve rekreasyon sektöründe çalışan işçiler” gibi dolaylı olarak söz sahibi olan gruplar, kentsel dönüşümde sosyal açıdan söz sahipleri olan kesimleri oluşturmaktadırlar (Özden, 2002).

Türkiye’de kentleşme ve kentsel dönüşümle üretilen mekânlar, halkın sosyal yapısını etkileyip değiştirmiştir. 1950’lerde göç sonrası dayanışma ve hemşehrilik değerleri üzerinden gelişen kent parçaları buna örnektir. Kırdan kente göç edenler korunma güdüsü ve kısıtlı imkânlardan ötürü yakın çevreleriyle ortak yerleşim alanlarında konut üretmiş ve bu dinamikler üzerinden ekonomilerini sürdürmeye çalışmışlardır. Enformel biçimde gelişen kentleşme morfolojik olarak incelendiğinde gecekondulaşmayla kendiliğinden bir yatay şehirleşme gelişmiş, mahallelilik kavramının, biraradalık dayanışma gibi ilişki biçimlerinin kırsalda olduğu gibi kentte de sürdürüldüğü görülmüştür.

Gecekondu mahallelerindeki diğer bir değişim ise, kente göçen gecekonduluların yanında, mahallede doğup büyüyenlerin de artık mahallenin söz sahibi kişilerine dönüşecek yaşlara gelmiş olmasıdır. Köyden kente göçen, tarımla hala iç içe yaşamayı özleyen ilk jenerasyon gecekonduluların yanında artık tüketim toplumu içine doğup, kentin çelişkileriyle birlikte büyümüş olan gençler de vardır ve bu kesimlerin ihtiyaçları, yaşama alışkanlıkları ve gelecek tahayyülleri çokça farklılaşmaktadır (Yalçın ve Çavuşoğlu 2009). 1980 sonrası kent merkezlerinde toplu konut projeleri ve kooperatif usulüyle üretilen mekânlar sosyal ayrışmanın belirginleştiği örneklerden olmuştur.

Doğan (2007) kentte oluşan ikili sistemi şöyle açıklamaktadır:

Bütün bunları bir arada düşündüğümüzde, aynı mekânsal birimde zenginliğin simgesi gösterişli binalarla, yoksul yaşam çevrelerinin (gecekonduların) fiziki olarak yan yana, iç içe

olmasıyla kendini dışavuran ikili kent yapısının; sermayenin kentsel alanlara yönelmesinin getirdiği mutenalaşma ve metropolitenleşmenin sosyomekânsal anlamda yarattığı ayrışma, kopma(içine kapanma), yalıtma dinamikleri ile farklılaştığı görülür.

Kentlerde barınma gereksinimiyle bakılan mekân, arazi değerlendirildiğinde sınıf atlama ve konutlardan dönüşüm sonrası daha fazla konut sahibi olma yani ekonomi nesnesi haline dönüşmüştür.

Uygulanan müdahaleler benzer dinamiklere sahip alanlar arasında ayrılmaya sebep olmuştur. Kent içinde dönüşüme tabi tutulan yerlerin kullanıcı grubu sosyolojik olarak değişerek hemen yan taraflarında kent ilk geliştiği haliyle varlığını korumuş arada mekânsal olarak ve sosyal olarak farklılaşmıştır.

Şen (2006) gelişen bu süreci “Soylulaştırma projeleri mekânsal ve toplumsal gerilemeyi önlemeyi hedeflemekte, buna karşın eşitsizlikleri artırmaktadır.” şeklinde açıklamıştır.

Toplumsal ayrışma süreçlerinin mekânda somutlaşmasıyla kentlilerin kolektif olarak paylaştıkları bir kamusal alanın mekânda var olma zemini ortadan kalkmakta,kolektif bir kentlilik duygusunun yerini giderek güçlenen bir toplumsal paranoyanın alması ise kaçınılmaz bir sonuç olarak ortaya çıkmıştır (Bilsel 2006).

Kentsel dönüşümde görülen en büyük problemlerden biri dönüşümle üretilen mekânlara uyum sağlayamama sorunudur. Bahçeli, müstakil, komşuluk ilişkilerinin güçlü olduğu mahalle dinamikleri gerek dönüşüm sonrası üretilen kentsel alanda gerekse mimari ölçekte bakıldığında konutların mevcut kullanıcılar için cazip olmadığı gözlemlenmiştir.

Son yüzyıl içindeki demografik değişim, kentlerde yaşayan nüfusun hızla artması, karmaşık ve dinamik bir yapıya sahip olan kentlerde fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel, siyasal faktörlerin etkisiyle de değişim ve dönüşüme neden olmuştur. Mekânın kalitesini artırmayı hedefleyen bu dönüşümler, kimi zaman mekânda parçalanmanın ve sosyal ayrışmanın da nedenidir(Ayataç’tan aktaran Yalçın ve ark., 2014).

Kentsel dönüşümde stratejiden uzak planlamaların ülkemizde doğurduğu sonuç salt sahip olunacak veya dağıtılacak konut metrekaresine indirgenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğunda gözlemlenmiştir ki dönüşüm sonrası kullanıcı grubu çoğunlukla değişmiştir. Apartman yaşamına ayak uyduramama, aidat fiyatlarının yüksek gelmesi, varlıklı sınıfla komşuluk ilişkilerini sürdürmemeye bunlara sebep olmuştur. Katılımdan yoksun, stratejik tahayyülü olmayan sadece rakamsal verilerle ve deprem riskine indirgenen dönüşüm anlayışı hâkimdir. Kentsel

dönüşümün bu boyutları gittikçe dönüşüm mahallelerinde vatandaşların kaygılarını artırmış ve ikna süreçleri daha zor hale gelmiştir. Bu durumun çözümüne dair Toplu Konut İdaresi Başkanı Mehmet Ergün Turan 8 Ağustos 2014'te kentsel dönüşüm ile hedeflediklerini şu şekilde açıklamışlardır[URL-4]:

Kentsel dönüşümde her şeyden önce riskli alanlarda oluşan tehditleri ortadan kaldırıcı adımlar atmayı ve yerinde dönüşümü amaçlıyoruz. Gecekondu dönüşüm projelerinin en zor tarafı, halkı proje konusunda ikna etmek, mevcut yaşam standartlarına uygun yeni yaşam alanları oluşturmak, yeni hayata adaptasyon konusunda sosyal içerikli projeler geliştirmek ve hak sahiplerini bu yönde kanallere edebilmektir. İdaremiz bu anlamda stratejik iletişim konsepti oluşturma yönünde çalışmalarını sürdürüyor.

Kayhan (2008) barınma hakkı kavramını ‘‘baş sokacak ev değil tüm kültürel, sınıfsal, sosyal taleplere uygun mekânlarda yaşama hakkı’’ olarak tanımlamaktadır. Barınmak bu mahallelerde yaşayan insanlar için, yaşam biçimlerini olduğu haliyle korumak, sosyal dayanışma ağlarını ayakta tutmak, geleneksel istihdam yapılarını muhafaza etmek anlamına geliyor. Mahalle temelli yaşam, hem tarihsel köklerini koruyan hem de kültürel ve sosyal ağlarını yaşatan bir (olgu)olarak barınma anlayışlarının merkezine oturmaktadır. Bu bağlamda, mahalle yaşamını bir bütün olarak ele almak ve bu yaşamın devamlılığının sağlanmasının bir barınma hakkı meselesi olduğunun altını çizmek gerekir (Kayhan, 2008). Yeni konutlara geçme karşılığında gecekondu ve apartkondu yapıların verilip daha iyi ve fiziksel koşullar, aynı zamanda gayrimenkul noktasında ekonomik bir kazanç olarak görülürken kesin olan şey mahallenin kaybı olacağıdır, bu durumun kaçınılmaz bedelidir. Gecekondu tipi mahalleler işbirliği ve dayanışma akraba ve hemşehricilik gibi bağlarla örülü olup geliştiği için kullanıcıların söz konusu dinamiklerden yoksun kalacakları gerçeğidir(Batuman, 2019,136). Dolayısıyla mahalle aynı anda mevcut kentsel ölçekte sosyal dokunun en küçük birimine hem de uyum, yüzyüze ilişkiler ve topluluk hissinin hakim olduğu idealleşmiş kültürel ortamını niteler (Özaslan, Akalın ve Wilson, 2011). Yeni tip lüks sitelerde reklamlarda ‘mahalle’ imgesinin ön plana çıkarılması kentsel ortamın nostaljik ve doğal ilişkilerinin vurgulandığı bir pazarlama aracı olmuştur (Bozdoğan ve Akcan 2012, 252-257). İstanbul’da kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı ‘Sulukule, Fener, Çamlıca gibi mahallelerde geliştirilen projelerde geleneksel Osmanlı mahallerinden esinlenildiği hususunda vurgulanmıştır. Bu kavram AKP’nin kent politikaları bağlamında ideolojik bir temsil barındırmaktadır. Bu kavram AKP’nin kent politikaları bağlamında ideolojik bir

temsil barındırmaktadır. Konut yerleşkelerinin sosyal olarak canlı olmadığına dair artan eleştirilere karşın TOKİ 2014 yılında mahalle ve gelenek temalı yarışma projeleri düzenlerken aylık yayın bültenlerinde bu başlıklarda yazılar yayımlanmaya başladı burada TOKİ iddia olarak geçmişten gelen gelenekten ve tecrübelerden beslendiğini üretilen alanlarda yabancılık hisinin yerini aidiyet ve güvene bırakacağı az katlı yapılar olarak ilan etmiştir (Batuman, 2019;78).

Diğer yandan, mekân, sermaye birikimi amaçlı baskılarla sürekli olarak yeniden üretilirken, toplumsal hiyerarşi ve eşitsizlikler de yeniden üretilmektedir. İstanbul, tarihinde görmediği kadar keskin bir şekilde sınıfların ayrıştığı, kutuplaştığı bir metropol haline gelmekte, kamusal alanların giderek özelleşmesi ve kontrollü hale gelmesiyle farklı kesimlerin birbiriyle karşılaşma ihtimalleri de azalmaktadır. Böyle keskin sonuçlar üreten bir sürecin toplumun tamamı tarafından ve farklı kesimlerce farklı argümanlarla tartışılması ve siyasallaşması dahaliyle, şaşırtıcı değildir (Yalçın ve Çavuşoğlu, 2009).

Bilgin (2016) dekentsel dönüşüme maruz kalan alanları sosyal ve tarihsel olarak pozisyonlarını şu şekilde açıklamıştır:

1950’lerde başlayan süreç kentleşme idi. Yani kırsal nüfusun kentlere ve küçük kentlerde yaşayanların büyük kentlere dâhil olma süreçleriydi; dolayısıyla esas olan kentlere dâhil olmuş yeni nüfus için açılan yeni iskân alanları ya da eski iskân bölgelerindeki eski yapı stokunun yenilenmesiydi. Şimdi olan ise sosyal hareketliliğin değil, devlet tasarrufunun zorlamasıyla değişimdir. Seçilen yerlerin ortak yanları, sosyal huzursuzluğun ve muhalefetin olduğu yerler olmaları ve bir biçimde yaşam standartları hâlen yaşayanlardan yukarıda olanlarca tercih edilip karşılığını da ödemeye hazır olan yerler olmaları. Yani muhalif olmaya ve statü atlamaya elverişli yerler seçiliyor özellikle. Devletçe zorlanan bu değişim sürecinin hukukî adı “kentsel dönüşüm” konduğu için daha sık duyuyoruz. Sosyal dönüşümün karşılığıyken sosyal bilimcilerin kullandığı teknik içerikli bir kavramken, artık devletin deprem tehlikesiyle gerekçelendirilmiş bir yaptırımının adı oldu.

Yerel yönetimlerin özellikle çöküntü bölgesi olarak tanımlayabileceğimiz bölgelerin sorunlarının çözülmesi yoluyla dışlama süreçlerini engelleyebileceği gibi beklentisi vardır. Çünkü Bailey (2004)’nin belirttiği üzere Glasgow örneğinde de olduğu gibi araştırmalar fiziksel kalitenin kişilerin mahallelerine bakışları açısından ne kadar önemli olduğunu ortaya koymuştur.

Pek çok düşünür ise kentsel dönüşümün doğrudan çöküntü bölgelerini düzenlemek adına yapılmadığını iddia etmektedirler. Manuel Castells Paris kentindeki 1970’li

yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde sınıfsal faktörlerin daha etkili olduğunu saptamıştır. Daha sağlıklı alanlarda daha ufak projeler yapılırken, daha düşük sosyo ekonomik seviyede (örneğin Cezayirlilerin çoğunlukta olduğu mahallelerde ise) daha büyük ve kapsayıcı kentsel yenileme projelerine girildiğini ileri sürmüştür (Castells, 1997, s. 127). Neil Smith (1979, s. 545) de “rant farkı” kuramı üzerinden kentsel dönüşümün kent coğrafyasında büyük projeler üzerinden işlediğini ve bunun devlet destekli bir soylulaştırma süreci olduğunu ifade etmektedir. Buna göre kentin tarihsel oluşumu içerisinde oluşan rant farklarının radikalleştiği yerde kentsel dönüşüm başlamaktadır.

2002 itibariyle TOKİ mevcut ürettiği konut alanlarının kat be kat üstünde inşa sürecine başlamış ve mevcut yaşam alışkanlıklardan farklı yaşam biçimlerine sebep olacak kentsel dönüşümü hakkında dönemin TOKİ başkanı açıklamalarda bulunmuştur. Buna göre o tarih itibariye 10 bin konutu teslim ettiklerini, bu sayının yıl sonunda 35 bin-40 bine, 2006 sonunda da 100 bine kesin ulaşacağını, belki de aşacağını ifade edip, TOKİ'nin daha önce 20 yılda teslim ettiği kadar konutu 1.5 yılda teslim edeceklerine işaret etti. Buna ek olarak, “TOKİ bilinçlendi, bilimsellik dışına, kanuni çerçevenin dışına, ihtiyaç bölgelerinin dışına çıkılmıyor. Gereğinin dışında fuzuli iş yapmamaya dikkat ediyoruz” dedi. Başbakan Tayyip Erdoğan'ın 45 metrekarelik çok sayıda konut yapılmasını istediğini kaydeden Bayraktar, şunları söyledi: “Türk toplumunun 45 metrekarelik konuta alışması zor. Biz daha çok 65-75 metrekare konut yapıyoruz. İki tane müstakil odası, bir salonu, mutfak banyosu olan... Türk aile yaşantısına uygun konutlara ağırlık veriyoruz. Ama fakirlere yönelik belli sayıda, Başbakan'ın talimatına aykırı iş yapmamak için 45 metrekarelik konutlar da yapıyoruz. Türk insanının kabul etmeyeceği bir konsept de yaratmak istemiyoruz.” [URL-5].

Kentsel dönüşümün ülkemizde en belirgin meşrulaşma sebebi şüphesiz deprem riskine karşılık yapıların dayanıksızlığıdır. Ömrünü tamamlayan yapı stoklarının can güvenliği noktasında yeniden inşa edilmesi bu durumun kavramsallaştırılmış halidir. Yapılar fiziki dayanıklılık noktasında eskimiş olsada gecekondü ve apartkondü tipi yapılar kendi içlerinde oluştuğu özgün bir mimariyle kolektif bir kentsel mekân olarak sağlamıştır. Bugün artık eskilik kavramı üzerinden dönüşüm uygulama fikri gösteriyorki Üçüncü Köprü Kuzey İstanbul'un imara açılması, boş alanların yüksek

katlı bloklarla donatılması mühendislik gereksinimlerini karşılada özgün mimari ve norma uygun kentleşmeden uzaktır.

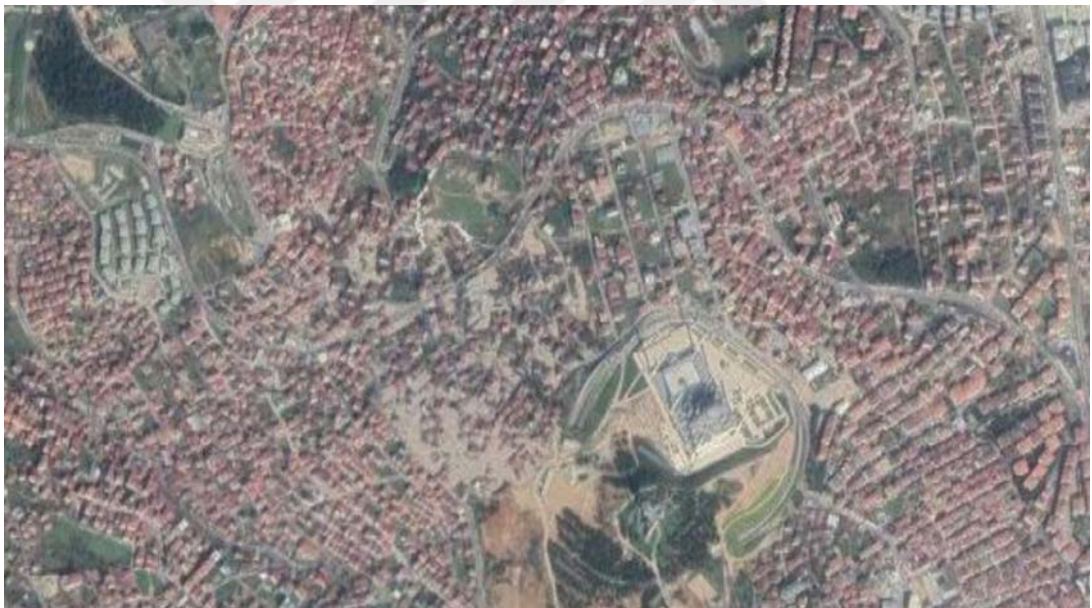


4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN POLİTİK, EKONOMİK VE SOSYO MEKÂNSAL İNCELENMESİ: ÇAMLICA ÖRNEĞİ

4.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu ve Nitelikleri

Bu bölümde 2017 yılı itibariyle Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilen Çamlıca kentsel dönüşüm alanının konumu, sosyoekonomik durumu ve nüfus yoğunluğuele alınacaktır.

Üsküdar ilçesinin çeperinde bulunan Kirazlıtepe ve Ferah mahallelerinde yapılaşma 1970’lerde kırsaldan kente doğru akan göçlerle başlamıştır. Göçlerle beraber gecekondü yapılaşmasının başladığı mahalle, zamanla yapılara kat çıkarak apartmanlaşmaya başlamış iskânsız yapılardan oluşmaktadır. Bu bölge hisseli parsel alanlarından oluştuğu için yasal olarak tapu sahiplerinin resmîyette koordinatlarla belirlenmiş bir yeri olmayıp, yalnızca parsel içerisinde sahip olduğu tapu metrekaresine dair belgeye sahiptir. Bu durum yapı sahiplerinin kendi alanlarında dönüşüm yapmasını olanaksız kılarken dönüşüm ancak parselin tümünde sağlanacak uzlaşıyla gerçekleşebilir. Kentsel dönüşüm alanının boğaz geri görünüm ve etkilenme bölgesinde bulunmasından tabii olduğu imar şartlarının kısıtlılığı, parselin büyüklüğü ve hak sahiplerinin sayısının çok olması kentsel dönüşüm projesinin özel sektör ve vatandaşlar arasında uygulanmasını zorlaştırmaktadır.



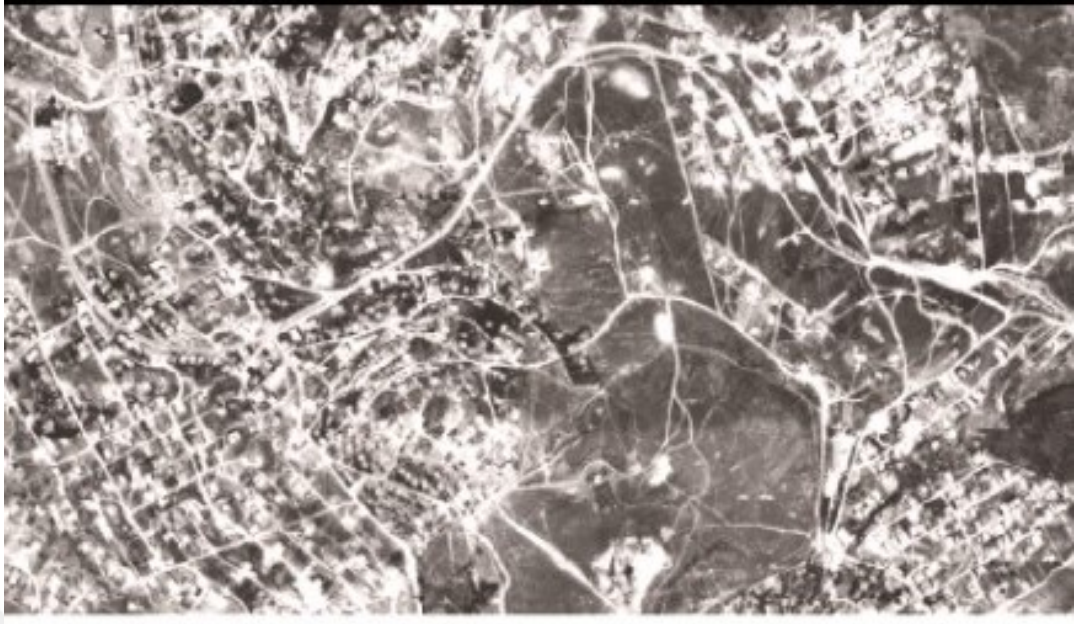


Şekil 4.3 :Alanın sınırları.



Şekil 4.4 :Alanın 1960 yılına ait uydu resmi.

1960'lara değin Kirazlıtepe'de yerleşimin başlamadığı, alanda çok az yapının bulunduğunu hava fotoğrafı göstermektedir. Mahallenin ormana yakınlığından ötürü çakalların görülmesi bu alanın Çakaltepe olarak anılmasına neden olmuştur.



Şekil 4.5: Alanın 1970 yılına ait uydu resmi.



Şekil 4.6 : 1970’li yıllardan alana ait görsel.

1970’lerde ise bölgenin Beylerbeyi tarafında bulunan Tomruk Caddesi’nden başlayarak yapılaşmaya başladığı, o dönem Karadeniz’den gelen göçlerle mahallede yapılaşmanın arttığı, hemşerilik ve akrabalık bağlarından ve alandaki ucuz barınma koşullarının bu duruma etki ettiği görülmektedir.



Şekil 4.7: Proje alanının 2006 yılına ait uydu görüntüsü.

1980'lerle beraber alanda Siirtli vatandaşların köy boşaltmalar sonucu mahalleye geldiği ve yapılaşmanın artıp mahalle oluşumunun ilerlediği bir süreç başlamıştır. Bu dönemde mahallede bulunan Mehmet Akif Ersoy Caddesi'nde ticari yapılar gelişmiştir.



Şekil 4.8 : Mehmet Akif Ersoy Caddesine ait görsel



Şekil 4.9:Proje alanının 2016 yılına ait uydu görüntüsü.



Şekil 4.10 :Kentsel dönüşüm alanının konumu

- KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI
- ÇAMLICA CAMİİ
- ÇAMLICA TEPESİ REKRASYON ALANI
- BOĞAZİÇİ KÖPRÜSÜ/E5

2018 yılına ait uydu resmi Çamlıca Camii'nin tamamlandığı, Çamlıca tepesinin mesire alanına dönüştürülerek bölgede dönüşüm amaçlı potansiyellerini göz önüne sermektedir. Aynı şekilde açılan tünellerle ulaşımın yapıldığı görülmektedir. Alan yüksek rakımda olup manzara potansiyeline sahiptir.



Şekil 4.11 :Kentsel dönüşüm alanından panoromik görüntü



Şekil 4.12 : Kentsel dönüşüm alanının konumu tarihi yarımada ve Marmara denizi



Şekil 4.13 :Kentsel dönüşüm alanından çamlıca tepesinin görünümü



Şekil 4.14 : Mahalle Alanından Görünüm



Şekil 4.15 :Kentsel dönüşüm alanından boğaz köprüsünün görünümü
Görsellerden anlaşılacağı üzere alan Boğazın panoramik manzarasına sahip konumda ve rakımdadır.



Şekil 4.16 :Kentsel dönüşüm alanından Çamlıca Camii'nin görünümü

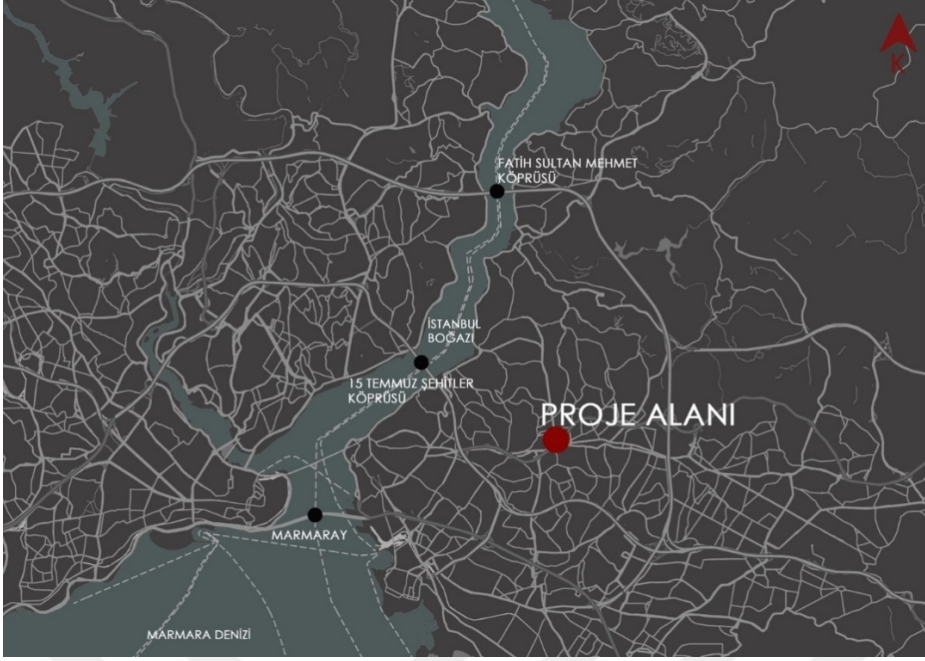
Mahalle yerleşiminde müstakil ve bahçeli yapıların çoğunlukta olduğu görülmüştür. Yapıların çoğunda bahçe tarımından mahsül üretebilmektedir.



Şekil 4.17 : Mahallede bahçe kullanımı

4.1.1 Coğrafi konum

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.



Şekil 4.18: Kentsel dönüşüm alanının konumu.

Kaynak: Verteba Mimarlık



Şekil 4.19: Kentel dönüşüm proje alanı.

Kaynak: Verteba Mimarlık

Riskli alanın güneydoğusunda Çamlıca Tepesi ve Çamlıca Camii, kuzeyinde Kirazlıtepe Büyük Camii ve güneyinde Boğaziçi Yaşam Merkezi yer almaktadır.

Alan batıdan Tomruk Caddesi ile çevrili olup alanın içerisinde Mehmet Akif Ersoy Caddesi geçmektedir.

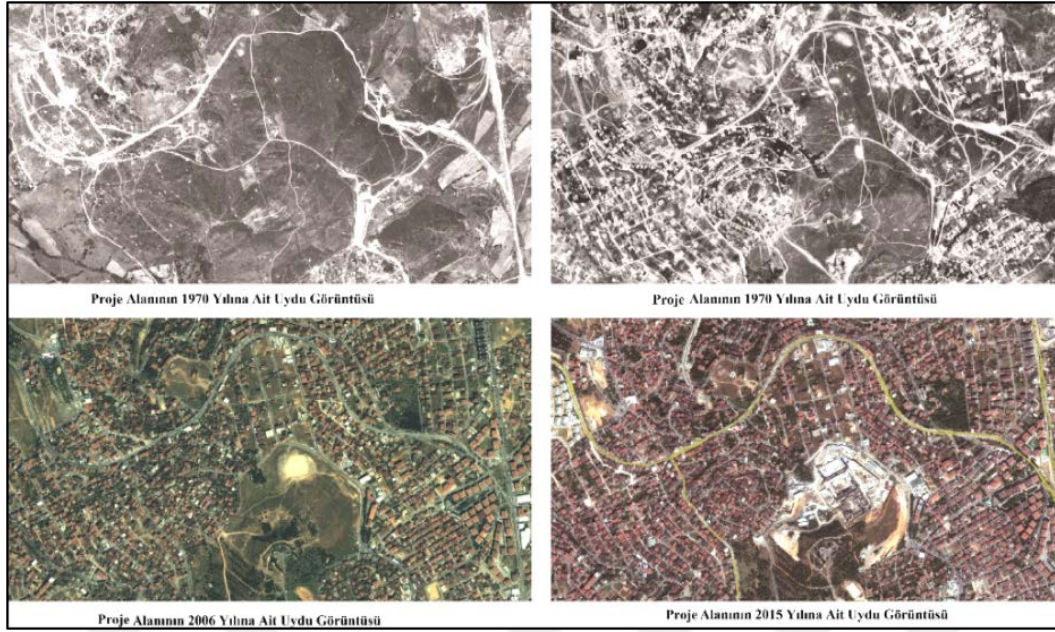


Şekil 4.20: Mevcut parsel dağılımı.

Kaynak: Verteba Mimarlık

4.1.2 Nüfus yapısı

Kentsel dönüşüm alanının içinde bulunduğu Kirazlıtepe, Küplüce ve Ferah mahallelerinde ilçe nüfus yoğunluğunun üstünde bir nüfus yoğunluğu bulunmakta olup, 802 ada, 10, 11 parseller ile 1151 ada 44, 99, 100, 101 102 parsellerde yer alan yaklaşık 18,25 Ha alanda ise yaklaşık olarak 5033 nüfus ikamet etmektedir.



Şekil 4.21: Kentsel dönüşüm alanının yıllara göre yoğunluk değişimi.

4.1.3. İklim ve bitki örtüsü

İklim

İstanbul metropoliten alanın yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmenin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

İstanbul’da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgârlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esneme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır: Soğuk ve sıcak devrelerle, biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresidir.

Bitki Örtüsü

İstanbul Metropoliten Alanı’nın doğal bitki örtüsü, orman, maki,psödomaki (Karadeniz iklimine uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaççıl maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası’nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde “nemli”, güneyde “kuru” türlerini geliştirmişlerdir.

Korular Boğaziçi bitki örtüsünün en önemli kısmını oluşturur. Korular dışında parklar ve bahçelerde önemli bir yer tutar.

Bölgede hâkim bitki örtüsünü iki ayrı grupta değerlendirmek mümkündür. Bunlardan ilki tamamen vadi tabanında ve dere kenarındaki doğal dişbudak, çınar, karaağaç gibi suya ve derin nemli topraklara uyumlu ağaç türlerinin oluşturduğu bitki örtüsüdür. Bu doku derenin Boğaz'a ulaştığı deltalarda çok yoğun ve yaşlı dişbudak, çınar, söğüt, kavak gibi türler ile belirginleşmektedir.

4.1.4 Sosyo ekonomik durum

Riskli alanda yaşayan nüfus 1970'li yıllardan itibaren bölgeye yerleşmeye başlamıştır. O dönem görülen akrabalık, dayanışma ve hemşericilik olgusuyla alan kısa sürede yüksek göç almıştır.

Söz konusu Teklif Riskli Alan Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme bölgesi planı kapsamında kalmakta olup 2013 yılında Üsküdar Belediyesi'nce hazırlanan İmar planı raporunda tüm bölge için "... Hane halkı büyüklüğü incelendiğinde Türkiye ve İstanbul ortalamasının Teklif Riskli Alan ortalamasının üstünde, okuryazarlık oranına bakıldığında ise Teklif Riskli Alan ortalamasının Türkiye ve İstanbul ortalamasının üzerinde olduğu görülmüş ve sosyal yapı açısından bu durum olumlu olarak değerlendirilmiştir. Fakat Teklif Riskli Alan içerisindeki potansiyel iş gücü ile faal iş gücü arasındaki farkın Türkiye ve İstanbul ortalamaları arasındaki farktan daha büyük olması olumsuz olarak değerlendirilmiştir. Meslek grupları incelendiğinde ilk üç sırayı öğrenci, ev hanımı ve işçilerin aldığı bölgede, iş gücünün yaklaşık % 90'ının özel sektörde çalıştığı ve yaklaşık %65'inin ücret karşılığı, %35'inin ise kendi işinde çalıştığı görülmüştür. Bölgede yaşayanların yaklaşık %75'i ev sahibi iken yaklaşık %25'inin kiracı olarak ikamet etmekte olduğu, araç sahipliği oranına bakıldığında ise hane sahipliğinin tersine bölgede bulunan hanelerin sadece %30'unun araç sahibi olduğu görülmüştür." denilmektedir.

4.2 Kentsel Dönüşüm Alanına Ait Genel Bilgiler

4.2.1 Sınırları - kapsadığı ada ve parseller



Şekil 4.22: Riskli alana ilişkin sınır krokisi.

Kaynak: ÇŞB Riskli Alan Kararı Ek

Kentsel dönüşüm alanının güneydoğusunda Çamlıca Tepesi ve Çamlıca Camii inşaatı, kuzeyinde Kirazlıtepe Büyük Camii ve Üsküdar Kirazlıtepe Boğaziçi Yaşam Merkezi yer almaktadır. Alan batıdan Tomruk Caddesi ile çevrili olup, alanın içerisinden Mehmet Akif Ersoy Caddesi geçmektedir.

Teklif Riskli Alan 7 parselden oluşmakta olup bu parsellerin büyüklükleri aşağıda bulunan listedeki gibidir.

Çizelge 4.1: Kentsel dönüşüm alanına ilişkin ada ve parsel ile alan büyüklükleri bilgisi.

ADA	PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
1151	99	22.040
1151	100	20.000
1151	101	20.737
1151	44	17.453
1151	102	22.344
802	10	36.6456
802	11	40.726

Kaynak:URL-6

4.2.2Yüzölçümü

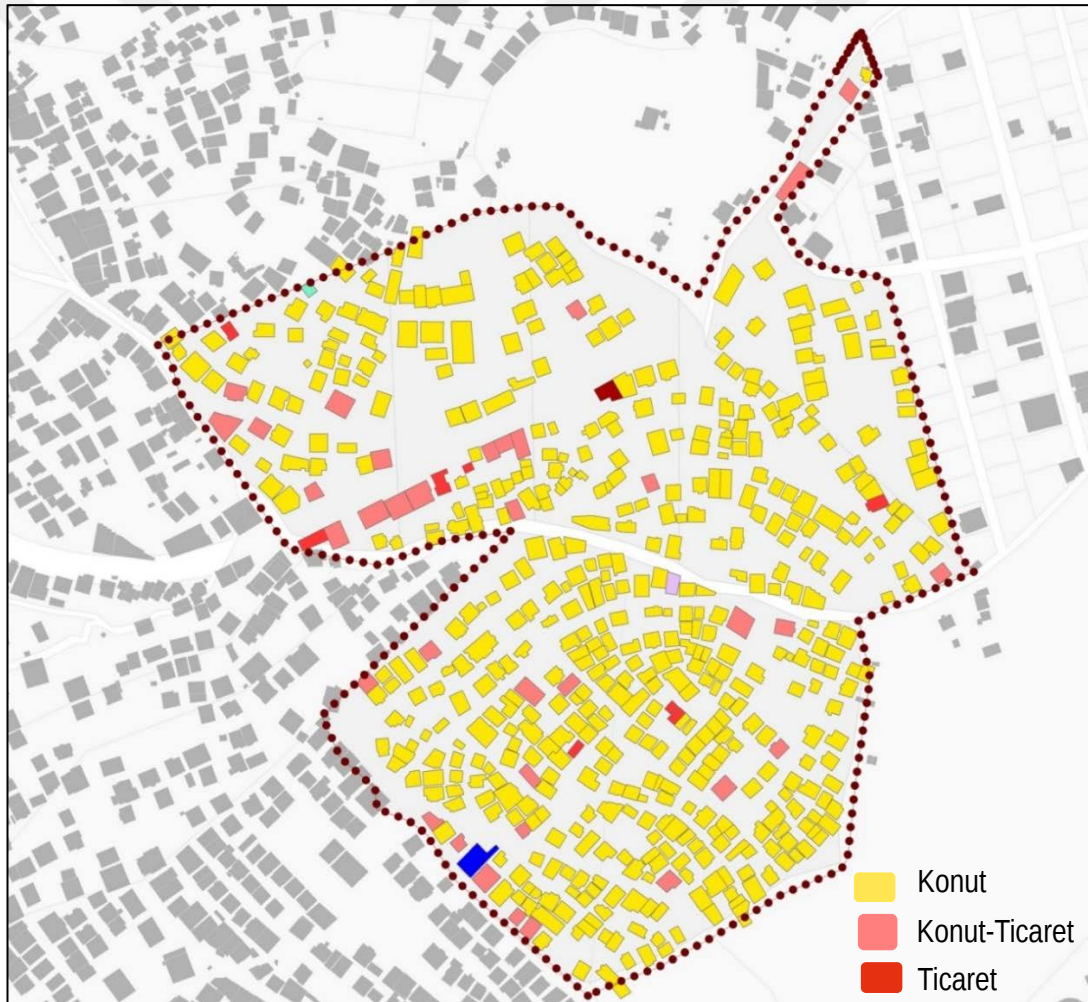
Teklif Riskli Alan 189.585 m²'dir. Bu alanın 9.035 m²'si kadastral boşluk olup 180.550 m²'si ise şahıslara aittir.

4.2.3. Afet riski

Teklif Riskli Alan özelinde geçmişte gerçekleşmiş bir afet bulunmamaktadır. İstanbul için geçerli olan deprem riski söz konusu alan için de geçerlidir.

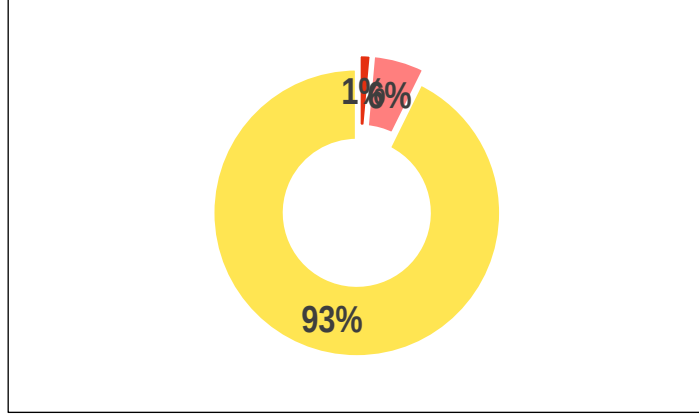
4.2.4. Mevcut yapısal durum

Riskli alanda bulunan yapıların %93'ü konut fonksiyonunda olup %7'lik oranda ticaret fonksiyonu mevcuttur.



Şekil 4.23: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların fonksiyon analizi.

Kaynak: URL-7



Şekil 4.24: Alandaki fonksiyon analizinin oransal dağılımı.

Kaynak:URL-7

Çizelge 4.2: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların fonksiyon analizi.

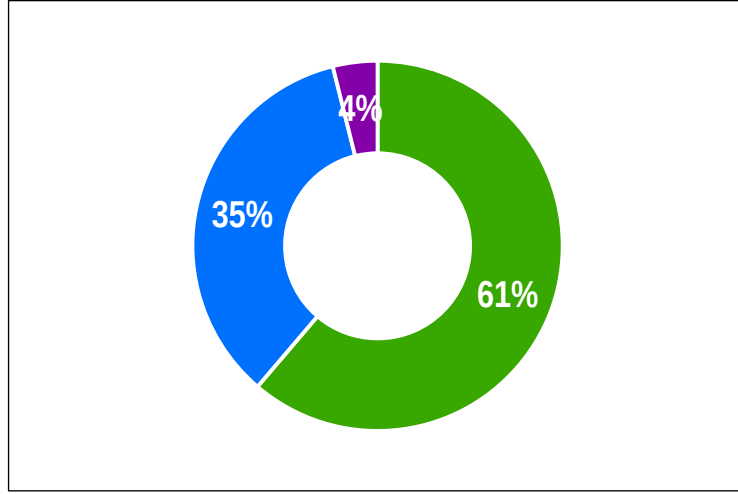
Bina Fonksiyonu	Adet	Yüzde (%)
Konut	521	93
Konut-Ticaret	35	6
Ticaret	12	1
Toplam	568	100

Kaynak:URL-7



Şekil 4.25: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların kat adeti analizi.

Kaynak:URL-7



Şekil 4.26: Alandaki binaların kat adeti analizinin oransal dağılımı.

Kaynak:URL-7

Kentsel dönüşüm alanındaki binaların %61'i 1 veya 2 kata sahip olup 5 veya üzeri kata sahip bina oranı %4'tür.

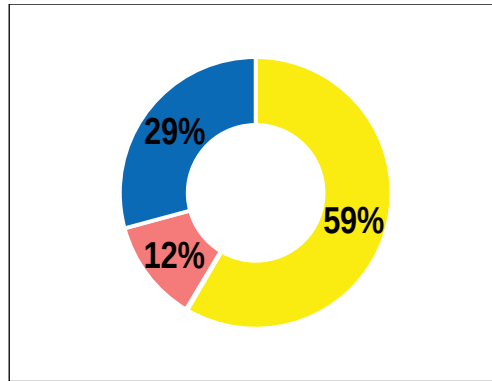
Çizelge 4.3: Teklif riskli alandaki binaların kat adeti analizi.

Kat Sayısı	Adet	Yüzde (%)
1-2 kat	347	61
3-4 kat	199	35
5-6 kat	22	4
Toplam	568	100



Şekil 4.27: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bina cinsi analizi.

Kaynak:URL-7



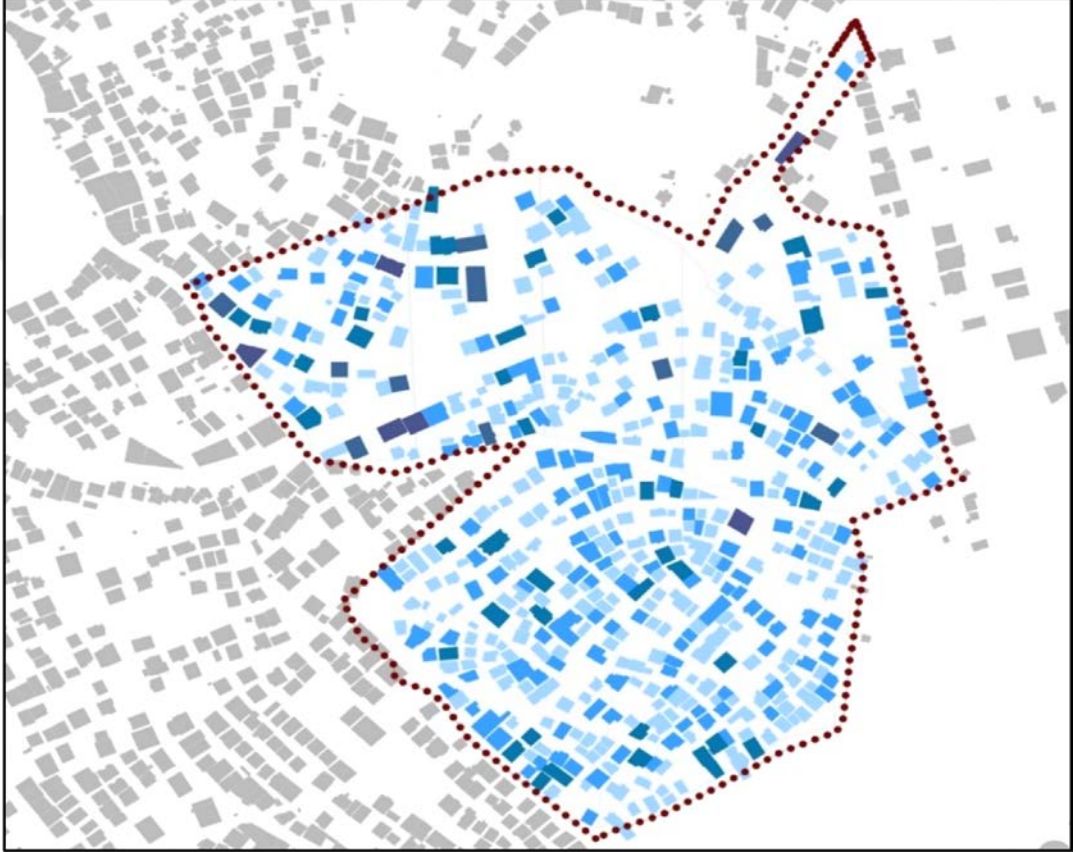
Şekil 4.28: Alandaki binaların bina cinsi analizinin oransal dağılımı.

Kaynak:URL-7

Kentsel dönüşüm alındaki binaların %59'u betonarme yapı olup %29'u yığma yapılardan oluşmaktadır.

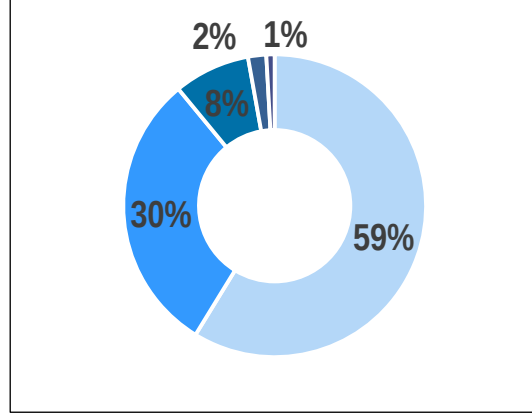
Çizelge 4.4: Teklif riskli alandaki binaların bina cinsi analizi.

Bina Cinsi	Adet	Yüzde (%)
Betonarme	332	59
Yığma	166	29
Kargir	69	12
Harabe	1	
Toplam	568	100



Şekil 4.29: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların inşaat alanı analizi.

Kaynak: URL-7



Şekil 4.30: Alandaki binaların inşaat alanı analizinin oransal dağılımı.

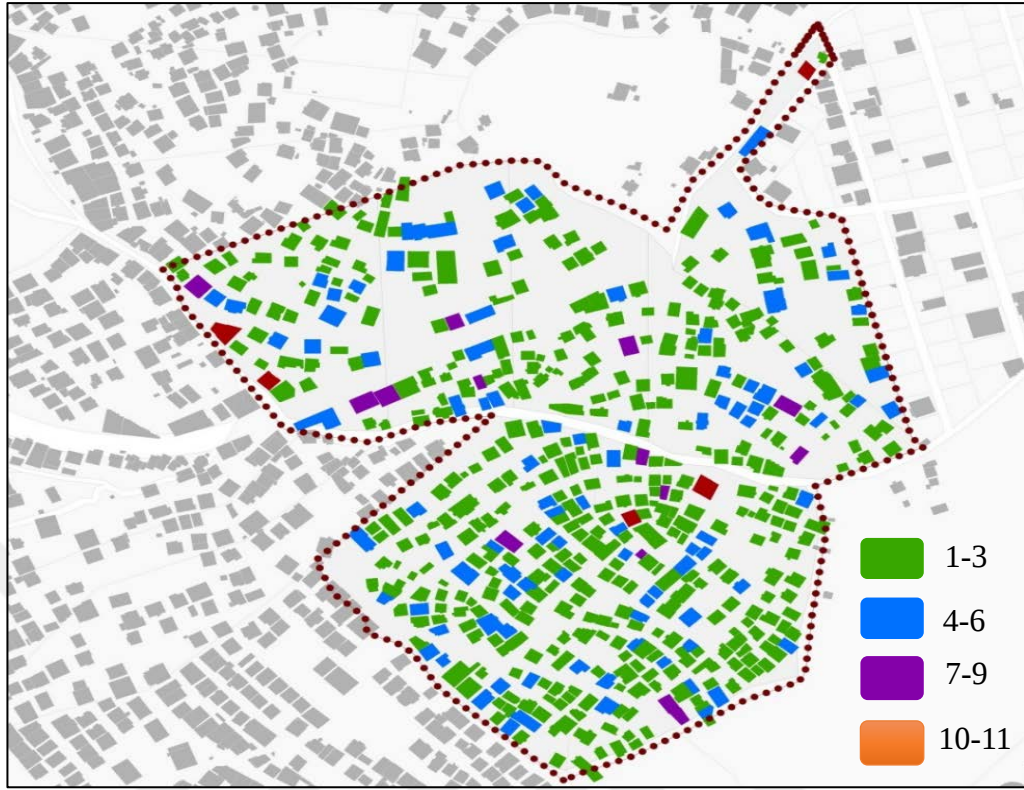
Kaynak:URL-7

Çizelge 4.5: Teklif riskli alandaki binaların inşaat alanı analizi

İnşaat Alanı	Adet	Yüzde (%)
1-250 m ²	333	59
250.01-500 m ²	172	30
500.01-750 m ²	46	8
750.01-1000 m ²	11	2
1000.01-üzeri m ²	6	1
Toplam	568	100

Kaynak:URL-7

4.2.5. Hane Sayısı



Şekil 4.31: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim sayıları.

Kaynak:URL-7

Çizelge 4.6: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim sayıları.

Bağımsız Birim Sayıları	Adet	Yüzde (%)
1-3 Bağımsız Birim	446	79
4-6 Bağımsız Birim	103	18
7-9 Bağımsız Birim	14	2
10-11 Bağımsız Birim	5	1
Toplam	568	100

Kaynak:URL-7

Kentsel dönüşüm alanında bulunan bağımsız birim sayılarına baktığımızda binaların genelde (%79) 1 – 3 aralığında bağımsız birimden oluştuğu görülmektedir. 7 ve üzeri bağımsız birim sayılarına sahip bina sayısı %3'tür.

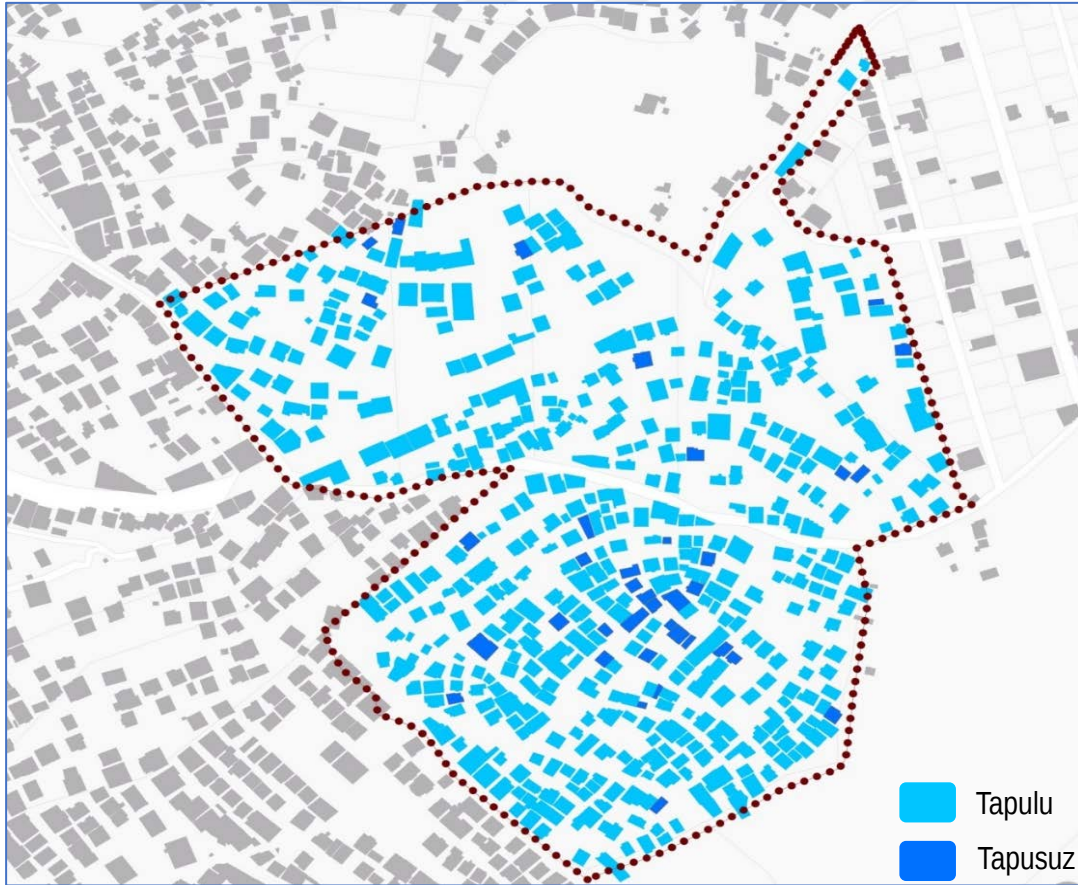
Çizelge 4.7: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların bağımsız birim büyüklükleri

Bağımsız Birim Büyüklükleri	Adet	Yüzde (%)
20-60 m ²	136	9
60.01-90 m ²	418	29
90.01-125 m ²	513	38
125.01-160 m ²	278	19
160.01 ve Üzeri m ²	102	5
Toplam	1447	100

Kaynak:URL-7

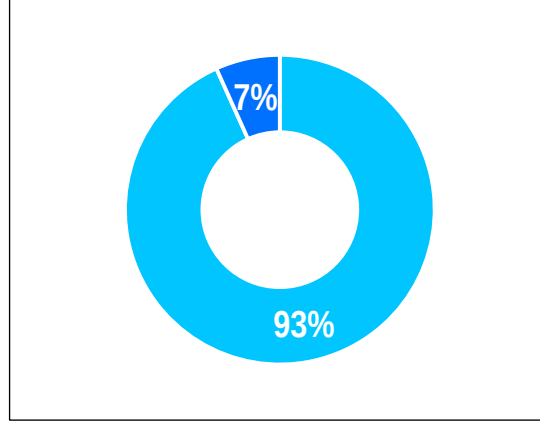
Bağımsız birim büyüklüklerinin ise genelde 60 m² ve 125 m² arasında olduğu görülmektedir (%67).

4.2.6 Mülkiyet Analizi



Şekil 4.32: Kentsel dönüşüm alanındaki binaların mülkiyet analizi.

Kaynak:URL-7



Şekil 4.33: Alandaki binaların mülkiyet analizinin oransal dağılımı.

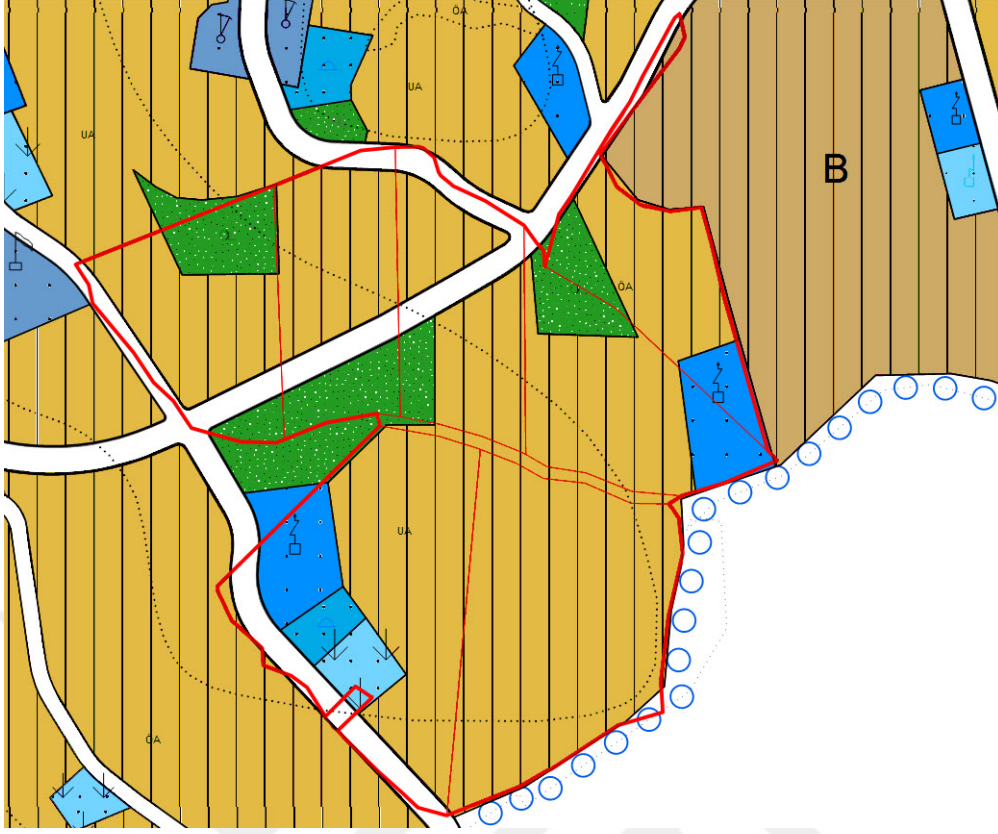
Kaynak:URL-7

Arazideki binaların büyük bir çoğunluğu (%93) arsa tapuludur. Özet olarak arazinin geneli 1 veya 2 katlı (%61), betonarme (%59), konut fonksiyonlu (%93), 1 – 3 bağımsız birimden oluşan (%79), 60 m² ile 120 m² arasında bağımsız birim büyüklüğüne sahip ve arsa tapulu (%93) binalardan oluşmaktadır. Hisseli parselde bulunan alanda çevresi belirgin bir tapuya kimse sahip olmayıp, parsel içerisinde sahip oldukları tapu oranına dair tapu belgeleri tek yasal kaynaklarıdır. Konutlar iskânsız olup, tapu dağıtımında fiili bir parselizasyon uygulanmaktadır.

Çizelge 4.8: Teklif riskli alandaki binaların mülkiyet analizi.

Mülkiyet Durumu	Adet	Yüzde (%)
Tapulu	530	93
Tapusuz	38	7
Toplam	568	100

Kaynak: URL-7



Şekil 4.34: Teklif riskli alanın 26.09.2016 t.t.li ve 1/5000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı revizyon nazım imar planı 2. etaptaki konumu.

4.2.7. Uygulama İmar Planı

Teklif Riskli Alan; 26.09.2016 t.t.li ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında; 2. etapta, kısmen TAKS:0.15, Yençok:12.50 m (4 kat) irtifada, ayırık nizam, orta yoğunluklu konut alanında, kısmen önlemlili alanda, kısmen ortaokul alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen sağlık tesis alanında, kısmen dini tesis alanında, kısmen park alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Teklif Riskli Alan, Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi, 2960 sayılı Boğaziçi kanunu kapsamında kalmakta olup, konut alanlarında 2960 sayılı yasa gereği yapılanma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanmaktadır.



Şekil 4.35: Kentsel dönüşüm alanındaki 26.09.2016 t.t.li ve 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı revizyon uygulama İmar planı 2. etaptaki konumu.

Orta yoğunluklu konut alanlarında aşağıda belirtilen plan notları maddelerine göre uygulama yapılmaktadır.

Bodrum Katlar: Açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. 2'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla bodrum kat çıkmaması için kot noktasını belirlemeye belediye yetkilidir.

Çatılar ve Saçaklar: % 45 çatı eğimi içinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1,5 metre olup ayrıık nizamda 4 satırlı çatı yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur.

4.3 Projenin Temel Amacı Hedefleri ve Uygulama Yöntemi

4.3.1 Kentsel dönüşüme karar verilme nedeni

Proje alanının kentsel dönüşüme dâhil edilme süreci Üsküdar Belediyesi'nce 2013 yılında sunulan imar planıyla başlamıştır. Aynı dönemde devam eden Çamlıca Camii, baz istasyonlarının toplandığı kule projesi ve çevresindeki ulaşım sistemleriyle değerlendirilecek alan İstanbul Büyükşehir Belediye (İBB) Meclisi Eylül

ayı oturumunda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiştir. Bu açıklamalardan anlaşılacağı üzere alanın Çamlıca Camii konumuna olan yakınlığı sebebiyle kentsel dönüşüm kapsamına alınmış ve alanın kendi barındırdığı çelişkiler (iskânsız yapı, deprem riski vb.) kentsel dönüşüm projesine yasal dayanak oluşturmuştur.

4.3.2 Çamlıca bölgesinin kentsel dönüşüm alanı ilan edilme süreci

Çamlıca Camii projesi 29 Mayıs 2012’de dönemin Başbakanı Tayyip Erdoğan’ın, bir açılış töreninde yaptığı konuşmada “Çamlıca’daki televizyon kulesinin yanına 15 bin metrekare üzerinde bir cami yapacağız” [URL-8] demesiyle başladı. Açılan yarışmaya 62 proje katıldı. Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı; bu camiyi ‘iktidar partisinin simge eseri’ olarak tanımlamıştır [URL-8]. Mimarlık ve şehircilik alanında faaliyet gösteren meslek odaları, akademisyenler ile hükümet arasında tartışmaların oldukça yoğun olduğu camii 2019 yılı itibariyle faaliyete geçmiş durumdadır.



Şekil 4.36: Çamlıca camii ve çevresi.

Kaynak: <https://www.ahaber.com.tr/yasam/2018/10/02/camlıca-camiine-6-tonluk-kundekari-kapı-takildi>

Çamlıca Camii çevresinde Kirazlıtepe ve Ferah mahallelerini kapsayan 7 parselde bulunan düzensiz yapılaşmanın dönüşümü amaçlanmıştır. Bu kapsamda İstanbul Büyükşehir Belediye (İBB) Meclisi Eylül (2016) ayı oturumunda Üsküdar’daki Çamlıca bölgesi için önemli bir karar almıştır. 14 Ekim 2016 tarihinde alan kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Çamlıca bölgesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiştir. Karara göre “Çamlıca Tepesi’nin eteklerindeki (Kirazlıtepe

Mahallesi ve Ferah Mahallesi'nin bir kısmı) yaklaşık 190 dönüm arsa (189.585 m2) üzerinde bulunan 563'si konut olmak üzere toplam bin 432 bağımsız yapı revize edilecektir. Eski yapılar geleneksel mimariye uygun olarak kentsel dönüşüme girecek'' [URL-9] ibaresiyle dönüşüm süreci resmen açıklanmıştır.

Üsküdar Belediyesince sunulan raporda; kentsel dönüşüm projesi için seçilen alanda uygulanacak projede, seçim amacına uygun olarak mevcut konut dokusunun yenilenmesi ve bu bölgede yaşayan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek donatı alanlarının oluşturulması hedeflendiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmasının ilk aşamasında alanın, geçmiş, mevcut ve onay aşamasındaki planları araştırılmış, mülkiyet yapısı ve mevcut yapıların ruhsat durumları incelenmiştir. Çalışmanın bir sonraki aşamasında açılacak saha ofisiyle riskli alan olarak belirlenen parsellerin hak sahipliği ve mülkiyet eşleştirmeleri yapılmış, mevcut yapılara ve parsel konumlarına göre kıymet takdir raporu ve bunun sonucunda icmal tablolarının hazırlanması ile dağıtım modeli belirlenip uzlaşma süreci başlamıştır. Uzlaşma görüşmeleri sonrası hak sahipleri ile protokol imzalanması ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanması ile inşaat süreci başlaması ve belirlenen bu çalışma sürecinin her etabında uzlaşma yolu hedeflenmiştir.

Çamlıca Camii'nin eteklerinde bulunan yaklaşık 19 hektarlık alan için Üsküdar Belediyesi ve TOKİ arasında protokol imzalandı. Bu sayede Çamlıca Camii'nin etrafında konumlanan alanda dönüşüm için tutulmak üzere çalışmalara başlanmıştır.

4.4 Çamlıca Bölgesi Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler

Çamlıca Bölgesine dair kentsel dönüşüm sürecinde, kamusal aktörler ve dernek statüsünde faaliyet gösteren Kirazlıtepe İmar Güzelleştirme Derneği arasında yoğun görüşmeler sürdürülmüş ve süreç kamusal aktörlerin inisiyatifiyle ilerlemiştir.

2017 Mart ayında hak sahipleriyle görüşmelerine başlanan dönüşüm sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Üsküdar Belediyesi arasında belirli dönemlerde kamusal kuruluşlar olarak rol almıştır. Hak sahipleri Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm İmar ve Güzelleştirme Derneği'ni kurmuş, Belediye ile görüşmeler dernek temsilcileriyle sürdürülmüştür. Özel sektör olarak TOKİ ile hak sahipleri görüşmelerini sağlayan müşavir firma faaliyet göstermiştir. Bu süreçte dernek

yönetimi hukuksal ve teknik bilgi edinmek için sivil toplum kuruluşlarıyla ilişkilendirilmiştir.

Kamu kuruluşlarının, yerel dinamiklerin ve yarı kamusal kuruluşların dönüşümdeki fonksiyonları ve dönüşüm sürecindeki rolleri ise;

Üsküdar Belediyesi

Üsküdar Belediyesi kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleriyle anlaşma sağlanan muvafakatnamede resmi muhatap olup kalan süreçlerin tümünde rol almıştır. Belediyenin seçilmiş başkanı bu süreci tüm aşamalarda takip etmiştir. Üsküdar Belediyesinin hak sahipleriyle uzlaşıp, yapıların yıkımını tamamlayıp alanı TOKİ'ye inşaatı yapması için boş halde teslim edene kadar geçen süreçte rol alması planlanmıştır. Bu süreçte belediye dönüşümün birçok sürecinde rol üstlenmiş, anlaşma, anlaşılacak yapıların yıkımı, taşınma ve kira yardımlarını üstlenmiştir.

TOKİ

Kentsel dönüşüm süreci, TOKİ ile Üsküdar Belediye'sinin işbirliğiyle başlamıştır. Kentsel Dönüşüm alanına dair değerlendirme derleme formları TOKİ tarafından hazırlanmış, bu süreçte icmal tabloları, kıymet takdir belgeleri hazırlanıp hak sahipleri tespit edilmiş ve hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

2017 Mart-Aralık ayları süresince TOKİ ile hak sahiplerinin yeterli oranda anlaşma sağlayamaması sonucu Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm İmar ve Güzelleştirme Derneği ve Bakanlık arasında yeni bir dağıtım modeli müzakere edilmiştir. 2018 Ocak ayından itibaren yeni bir dağıtım formülü ortaya konulmuş, bu süreçte hak sahiplerinin alacaklarının genel olarak arttığı teklif sunulmuştur. Hak sahiplerince daha yüksek bir oranda anlaşma sağlansada kentsel dönüşüm projesinin uygulanması için 2/3'lük yeterli çoğunluğa ulaşılamamıştır.

Kentsel dönüşüm projesinin çoğunluk şartına gereksinim duyulmadan yapılabilmesine imkan tanıyan 6306 sayılı kanun gereği 08/01/2018 tarihinde riskli alan ilan edilmiştir. Bu bağlamda anlaşamayan hak sahiplerine yapılarını boşaltmaları için tebligatlar yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hem Belediyenin hem de TOKİ'nin bağlı olduğu bakanlık olarak süreçte rol almıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2018 yılından itibaren devreye girmesiyle süreçten çekilen TOKİ, 24 Haziran 2018 seçimleriyle beraber bağlı olduğu Başbakanlık Kurumunun lağvedilmesiyle Bakanlığa bağlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde tekrardan dönüşüm sürecine dâhil edilmiştir.

Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm İmar ve Güzelleştirme Derneği

7 Parselde kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesiyle beraber kentsel dönüşüm alanında bulunan vatandaşlar Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm İmar ve Güzelleştirme Derneği'ni kurarak kentsel dönüşüm sürecinde örgütlü hareket edecekleri platforma sahip olmuşlardır.

Hak sahiplerinin beklentilerini kamu kuruluşlarıyla müzakere eden derneğin ilk çabası Boğaz Geri Görünüm bölgesinde yer alan mahallelerinde düşük imar haklarının artırılıp daha fazla konut sahibi olması yönünde olmuştur. İlerleyen süreçlerde ilişkilendikleri sivil toplum kuruluşlarından hukuki ve yasal haklar noktasında istifade edip vatandaşlara bilgi akışı sağlamıştır. Teknik dille yazılan muvafakatnamenin ne olduğu konusunda hukukçulardan görüş alan dernek muvafakatname içeriğinin değişmesi, verilen hakediş oranların belirlenmesinde aktif ve örgütlü rol almıştır.

TMMOB;

Dönüşüm sürecinde hak sahiplerine sunulan hakediş hesaplamaları baştan itibaren hak sahipleri tarafından olumlu karşılanmamıştır. Hak sahiplerinin çabası imarın yükseltilmesi ve daha çok konut alanı üretilmesi yönünde olmuştur. Boğaz Geri Görünüm ve Etkilenme bölgesinin imar şartlarına tabi olan dönüşüm alanı için imarın artırılması talebine merkezi hükümet ve yerel yönetim ne de akamed ve sivil toplum örgütleri tarafından karşılık bulmuştur. Ancak dönüşüm süreci içerisinde TMMOB gerekli zamanlarda sürece dâhil olmuş hak sahiplerini bilgilendirmiş ve yasal haklar konusunda yönlendirmelerde bulunmuştur.

Hak Sahipleri;

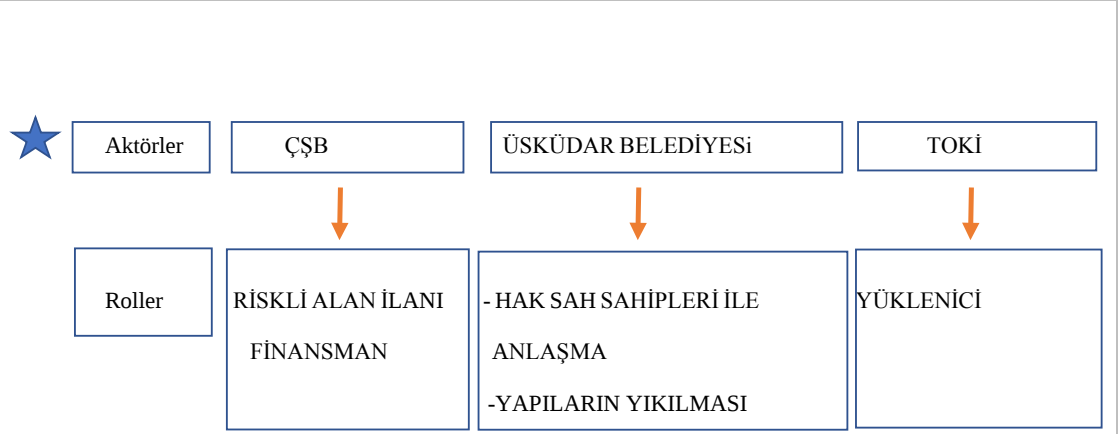
Projenin başlangıcından itibaren hak sahipleriyle TOKİ görüşmeler gerçekleştirmiş ve bu süreçte hak sahiplerinin talepleri not edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanında hak sahibi belirleme kriterleri hazırlanan muvafakatnamede,

“Proje Alanında yapılan tespitlerde;

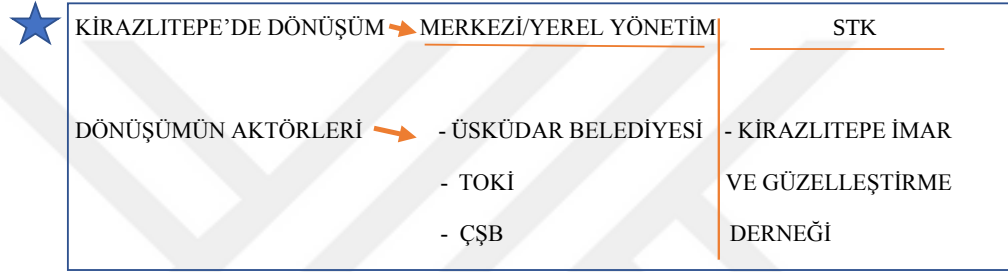
- Bağımsız birimi bulunmayan tapulu arsa malikleri,
- Bağımsız birimi bulunmayan ancak zilyetliği olan ve zilyetlik tespit komisyonu tarafından zilyetliği tespit edilen tapulu arsa malikleri,
- Fiili olarak konut, statüsünde kullanılan bağımsız birim (yaşama mekanı+yatakodası+ WC-banyo + mutfak birimlerini ayrı birim ve minimum piyes ölçülerinde olacak şekilde) niteliği taşıyan ve ayrı sayaçlara sahip yaşam alanları için beyan tarihi 24.07.2017 tarihine kadar olan emlak beyanı ve elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olmak kaydıyla bunları belgeleyen bir veya birden fazla ruhsatsız bağımsız birimi bulunan tapulu/tapusuz yapı sahipleri,
- Fiili olarak işyeri statüsünde kullanılan her bir bağımsız birim için çalışma ruhsatı ya da vergi levhası örneğinden biri ve beyan tarihi 24.07.2017'ye kadar olan emlak beyanı ve elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olmak kaydıyla bunları belgeleyen tapulu/tapusuz işyeri sahipleri,

olarak belirlenmiştir”

Bu tespitler sonucu alanda 785 hak sahibi tespit edilmiştir.



ŞEKİL. KIRAZLITEPE DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN AKTÖRLERİ VE ROLLERİ



ŞEKİL. KIRAZLITEPE DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN AKTÖRLERİ VE ROLLERİ

MERKEZİ YÖNETİM	DERNEK	KULLANICI	
-SEMBOL ALAN	-YÖNETİM İLE PAZARLIK	YENİ KONUTLARA SAHİP OLMAK	
-EKONOMİK RANT	-HALKI BİLGİLENDİRME	EKONOMİK KAZANÇ	
-PROPAGANDA	-STK İLE İŞBİRLİĞİ	ZARAR TAZMİNİ	
	-MUHALEFET		
	-KENT HAKKINI SAVUNMA		

Şekil 4.37 :Kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri

4.4.1 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yasal Dayanağı

Gerekçeli karar resmi gazetede İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce mahalleleri sınırları içerisinde bulunması ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 23/11/2017 tarihli ve 15179 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 8/1/2018 tarihinde kararlaştırılmıştır [URL-10].

Yasal Dayanak

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un, Ek 1. Maddesi "1 (b)" bendinde;

"Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir." hükmü bulunmaktadır.

-Eskiye ve afetler karşısında dayanıksız hale gelen/eskiye yapı stokunun yenilenmesi

-Üsküdar İlçesinin değerlerini koruyan tasarımlar geliştirilmesi

-Mimari olarak Üsküdar ilçesinin kültürel değerlerine uygun projelerin geliştirilmesi.

-Geniş yollar ve parklar ile ferah ve örnek bir kentleşmenin sağlanması.

-İnsan ölçeğinde bir yapılaşmanın sağlanması

-Ulaşım sisteminin fiziki olarak yenilenmesi, Çamlıca tünelleri ilişkisinin sağlanması

-Alanda hâlihazırda yaşayanların korunması

-Yeni donatı alanları oluşturularak hizmet kalitesinin artırılması.

-Sosyal donatı alanları artırılarak komşuluk, mahalle, semtlilik vb. değerlerin korunması, site formlarında oluşan yabancılaşma olgusu yerine Üsküdar ilçesine uygun değerlerin devamını sağlamak üzere mekânsal tasarımlar yapılması amacıyla, söz konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çamlıca Camii çevresinde 802 ada, 10, 11 parseller ile 1151 ada 44, 99, 100, 101 102 parsellerde yer alan yaklaşık 18,25 Ha alanın üzerinde bulunan yapıların tamamı ruhsatsız ve meri imar planı ile imar yönetmeliğine uygun olmayan yapılar oluşması nedeniyle, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un, Ek 1. maddesine istinaden, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çamlıca Camii çevresinde 802 ada, 10, 11 parseller ile 1151 ada 44, 99, 100, 101 102 parsellerde yer alan yaklaşık 18,25 Ha alan "Riskli Alan" ilan edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çamlıca Camii çevresinde 802 ada, 10, 11 parseller ile 1151 ada 44, 99, 100, 101 102 parsellerde yer alan yaklaşık 18,25 Ha alan, özellikle 1970’li yılları sonrasında yaşanan hızlı göç hareketlerinin ardından yasal olmayan yollardan (ruhsatsız) yapılaşmanın olduğu bir bölgedir. Sağlıklı bir kentleşme süreci yaşamamış, enformel yerleşim yeri olmuştur. Bölgede yer alan mevcut konut stokunun tamamı, kaçak ve ruhsatsız olarak inşa edilmiş, oldukça sağlıksız ve afetlere karşı hazırlıksız durumdadır.

4.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörlerin Beklentileri ve Hedefleri

Çamlıca kentsel dönüşüm projesinin uygulanacağı alan Üsküdar Belediyesinin sınırlarında olup Çamlıca Caminin eteklerinde bulunmaktadır. Üsküdar ilçesi, son 20 senede merkezi hükümetin şehircilik ve mimarlık alanında politikasının pratiklerinin üretildiği sembolik kent durumundadır. Kentsel dönüşüm için seçilen bölgenin; Çamlıca tepesinde yapılan Çamlıca Cami, baz istasyonlarının tek merkezde toplandığı Çamlıca Kulesi, Çamlıca tepesi mesire alanıyla değerlendirilecek alanda konut, sosyal donatı alanları ve ticari yapılar için kentsel tasarım projesi hazırlanmıştır. 6306 sayılı kanunla riskli alan ilan edilen alanda dönüşüm yasal zorunluluk haline gelmiştir. Kamu kuruluşlarının ve hak sahiplerinin alanda kentsel dönüşüm uygulanmasında mutabık kaldığı görülen projede beklentiler farklılık göstermiştir. Projenin merkezi hükümet tarafından bu denli önemsenmesi hak sahipleri tarafından sahip olunacak konut sayısında bir potansiyel olarak görülmüş, süreç boyunca bu hedefle hareket edilmiştir.

Batuman (2019;154) son 17 yıldır ülkede geliştirilen konut üretim anlayışını şu şekilde açıklamıştır.

Yeni konut çevrelerinde gündelik hayatın örgütlenmesi daha yakından bakmayı hakediyor. Çünkü mikro düzeyde İslami ulus inşasının temelini teşkil ediyor. Bu konuyu mekanın ekonomi,yönetişim ve kültür eksenlerinde sosyal üretimi çerçevesinde tartışmak gerekli. Karşılıklı olarak birbirine bağlı bu üç alan, neoliberal yapılanma ve islamileştirme dinamikleriyle şekillenen yeni öznelliklerin nasıl üretildiğini gözler önüne serer. Burada AKP’nin İslamcılığının neoliberal karakteri büyük önem taşıyor: bu boyut hizmetlerin özelleştirilmesinde olduğu kadar mukimlerin disipline edilmesine yönelik yeni bir yönetimsellik biçiminin oluşumundada ifade bulur. Bu bağlamda İslami ulus olarak ‘millet’in iki temel operasyonla inşa edildiğini savunuyorum: neoliberal bir medeniliğin üretimi ve kamusal hayatın İslamileştirilmesi. Belediye iki operasyon içinde aktördür, ama her operasyon içinde ayrı bir dizi aygıt kullanır.

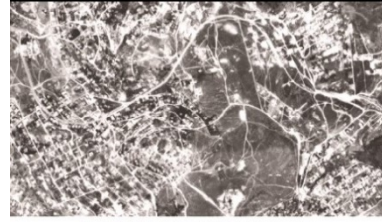
1960

Mahallede henüz belirgin bir yapılaşma başlamamış, çok az sayıda konut bulunmakta.



1970

Mahalle karadeniz ve doğu illerinden göçlerle yapılaşma başlamıştır



1980

Mehmet akif ersoy caddesi ticari bir aks haline gelip alanın gelişimi sürmüştür

Mahalle kırsal yaşamın özelliklerinin sürdüğü bahçeli ve müstakil konutların yapımıyla gelişmiştir.

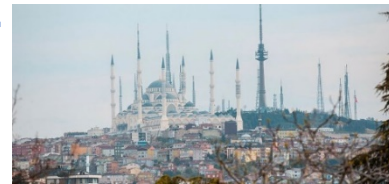


1990

1990'lı yıllardan itibaren 2. Nesil jenerasyondan ötürü apartkondulaşma başlamıştır.

2012

Çamlıca Camii İnşaatına karar verildi. Yapımı başlandı



2016

EYLÜL 2016

Alan İBB meclisi tarafından
riski alan ilan edilmiştir

2017

TEMMUZ 2017

Toki tarafından icmal hazırlanıp
hak sahiplerine dağıtım modeli
sunulmuştur.

MART 2017

ÇŞB Bakanı projeye 6 ayda başlayıp
2019'da tamamlayacağız dedi.

NİSAN 2017

16 Nisan 2017 Referandumu yapıldı.

TEMMUZ 2017

Toki tarafından icmal hazırlanıp
hak sahiplerine dağıtım modeli
sunulmuştur.



AĞUSTOS 2017

ÇŞB Bakanı alanı ziyarete gelmiş
Mahalelde protestolar yaşanmıştır.

ARALIK 2017

8 Ay boyunca 785 hak sahibiyle uzlaşma
görüşmesi sonucu yalnız 65 hak sahibiyle
uzlaşılmıştır.

2018

OCAK 2018

Çşb ile dernek yönetimi arasındaki
görüşmelere neticesinde yeni
bir dağıtım modeli sunulmuştur.



OCAK 2018

Alan 6306 sayılı kanunla riskli alan ilan edilip dönüşüm zorunlu kılınmıştır. TOKİ süreçten çekilip yerini ÇSB almıştır

Karar Sayısı : 2018/11186

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 23/11/2017 tarihli ve 15179 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 8/1/2018 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

OCAK 2018

Üsküdar Belediye Başkanı projeyi 2019 Seçimlerinden önce tamamlayacaklarını İddia etti.

EKİM 2018

Mahallede bulunan Esentepe camii protestolar altında yıkılmış ve kamuoyunda işlenmiştir.



ARALIK 2018

TMOBB yaptığı inceleme sonucu alanda zehirli asbest malzemesinin bulunduğunu kamuoyuyla paylaşmıştır.

2019

ŞUBAT 2019

İBB Başkan adayı E. İMAMOĞLU, Kirazlıtepe'yi ziyaret etmiştir.

MART 2019

Alanda çoğunluk sağlanmamasına karşın temel atma töreni düzenlemip inşaat çalışmaları başlamıştır.



NİSAN 2019

100 parselde 2/3'lük çoğunluk
Sağlanmış kalan yerlerin satışı
başlamıştır.

Haziran 2019

İBB Meclisinde Kirazlıtepe
tartışması yaşanmıştır.

Temmuz 2019

Üsküdar Belediye Başkanı anlaşma
sağlanan 17 yapının yıkımını
basın açıklamasıyla yapmıştır.



AĞUSTOS 2019

99 ve 11 parsellerde 2/3'lük anlaşma
sağlanmış kalan hak sahiplerinin
yerlerinin satılacağına dair tebligatlar
gönderilmiştir.

EYLÜL 2019

100 parselde sürdürülen inşaatına
devam edilmektedir.



Şekil 4.38 :Kirazlıtepe kentsel dönüşüm projesinin kronolojisi

4.5.1Ekonomik beklentiler ve hedefler

Çamlıca bölgesinde kentleşmenin başlama sebepleri, bulunduğu alanın manzaraya hâkim kıymetli bir arazide olması, merkezi ulaşım noktalarına ve boğaz köprüsüne yakınlığının sağladığı erişim avantajından ve ucuz barınma koşullarından kaynaklanmıştır. Türkiye’de 2000’li yılların başından itibaren yoğun bir biçimde sürdürülen kentsel dönüşüm projeleri mahalle sakinlerinde dönüşüm beklentisi oluşturmuştur. Ancak kısıtlı imar hakları bu bölgenin ekonomik rant üretmesine imkan vermediği için kentsel dönüşüm sadece gündem olarak kalmıştır. 2016 yılında inşası süren Çamlıca Cami’siyle beraber kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgede ilk olarak hak sahiplerine sahip oldukları tapu baz alınarak teklif sunulmuş ancak bu teklif vatandaşlar tarafından kabul görmemiştir. Hak sahipleri, sosyal medya üzerinden yaptığı açıklamalarda ve kamu kurumlarıyla yaptıkları müzakerelerde imar değerlerinin artırılmasının öncelikli talepleri olarak dile getirmiştir. Bu bağlamda boğaz bölgesinde bulunan Maslak İş Alanı ve Kadıköy Fikirtepe kentsel dönüşüm projelerinde verilen yüksek imar hakları emsal olarak gösterilmiştir.

Cumhurbaşkanı 2017 yılının Ocak ayında katıldığı toplantıda “Ben dikey mimariden yana değilim, ben yatay mimariden yanayım. İnsan topraktan uzak değil, toprağa yakın olarak yaşamalıdır. Şehirlerimiz kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondü tarzı yapıların istilalarından kurtarılırken, şahsiyetsiz mimari ekollerin pençesine de itilmemelidir”. diyerek önceki dönemde uygulanan yüksek imara müsaade etmeyeceğini belirtmiştir[URL-11].

1980’li yıllardan itibaren imar planlarında değişimle rant üretme üzerinden geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin aksine alanda yatay mimari uygulanacağı merkezi hükümet tarafından vurgulanmıştır.

İmarın yükseltilemeyeceği, yoğunluk, silüet gibi kavramlardan ötürü vatandaşlara gerekçeler sunulmuş ancak hak sahipleri bu taleplerini sürdürmeye devam etmiştir.

Duman (2015), kentsel dönüşüm alanında bulunan hak sahiplerinin beklentilerine dair, “... çevre açısından yaratacağı olumsuz bedele rağmen, kentsel dönüşümden beklenen iktisadi faydalar tavrın oluşumunda daha belirleyici gibi gözükmektedir. Başka bir ifadeyle kentsel dönüşüme yaklaşımda kategorik bir karşıtlık yerine “Madem bu faydayı elde edeceğiz bu olumsuz sonuçlar da kaçınılmazdır” tespitiinde bulunmuştur.

Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı, Üsküdar'da sürdürülen kentsel dönüşümün vatandaşlara verilen pay açısından özel bir önem arz ettiğini açıklamıştır. Ferah Mahallesi ve Kirazlıtepe'de kentsel dönüşümün bütüncül bir şekilde gerçekleşebilmesi için hareket ettiklerini vurgulayıp: “Bu iki mahallede ortaya çıkan alan, 220 bin metrekare. Çünkü Boğaz Ön Görünümünde yer alıyor. Buraya öyle rastgele imar yapılamaz, kanun yasaklıyor.” diyerek imarın yükseltileme tartışmalarını sonlandırmıştır [URL-12].

Hak sahiplerine TOKİ ve ÇŞB tarafından yapılan teklifler ve yansımaları aşağıda incelenmiştir.

Toki'nin Hak Sahiplerine Sunduğu Dağıtım Modeli

2017 yılının Mart ayında TOKİ ile proje alanında tespit edilen hak sahipleri arasında uzlaşma görüşmeleri başlamıştır. Hak sahiplerine dağıtılacak konut ve işyerlerinin değerlerinin belirlenmesinde sahip olunan tapu metrekaresi belirleyici olmuştur. Hakedişler hak sahibinin tapusunun %70'i hesaplanıp buna ek olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının fiyatlarını belirlediği moloz, müstemilat ve ağaç bedellerinin katılmasıyla hesaplanmıştır. Bu bağlamda TOKİ'nin belirlediği konut tiplerinden dağıtım yapılmıştır. Bu dağıtımda kullanılabilir 228.000,00 m² inşaat alanından yaklaşık 101.000,00 m²'si konut, 7.293,00 m² ticaret olmak üzere toplamda 117.345,22 m²'nin hak sahiplerine dağıtılacağı belirtilmiştir.

Yıllar önce hazine arazisinde yapılarını kuran vatandaşlar düşük metrekareli tapulara sahip olmalarına karşın yüksek yapı metrekaresine sahiptirler. Bu teklifin ana belirleyeni olan tapu metrekaresi bölgede yaşayan hak sahiplerinin onayını almamıştır. Hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde vatandaşların TOKİ'den ağırlıklı olarak beklentileri emsal değerinin yükseltip kendilerinin de gerekirse borçlanarak mevcut dairelerine eş sayıda daire sahibi olma yönünde olmuştur.

Üsküdar Çamlıca Camii Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi (1151 ada, 44 – 99 – 100 – 101 – 102 parseller ile, 802 ada 10 – 11 parseller)															
İCMAL LİSTESİ															
	176,00	35,00	18217,50	15,50	1546,13	7,80	778,05	10,67	2025,44	138,45	75,00	2,00	-11,55	0,00	-40432,89
HAKSAHİBİ BİLGİLERİ	ARSA BİLGİLERİ	YAPI BİLGİLERİ		DUVAR BİLGİLERİ		DEPO-SİĞNAK KÖMÜRLÜK BİLGİLERİ		AĞAÇ BİLGİLERİ		HAKEDİŞ HESAPLAMALARI		HAKSAHİBİ BORÇLANMA VE ALACAK DURUMU			
ADİ	HİSSENE KARŞILIK GİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	YAPI ALANI (m2)	YAPI BEDELİ (TL)	TOPLAM DUVAR ALANI (m2)	DUVAR BEDELİ (TL)	DEPO-SİĞNAK KÖMÜRLÜK (m2)	DEPO-SİĞNAK KÖMÜRLÜK Bedeli	AĞAÇ ADEDİ	AĞAÇ BEDELİ	TOPLAM HAKEDİŞ m2	TE m2 TİP	ADET (316)	HAKEDİŞ KONTU İLE VERİLEN KONTU İNŞAAT ALAN M2 FARKI	BORÇLU / ALACAKLI	HAKSAHİBİ BORÇLANMA BEDELİ (İNŞAAT ALAN * 3.500 m2/TL)
x	176,00	35	18.217,50 TL	15,5	1.546,13 TL	7,8	778,05 TL	10 2/3	2.025,44 TL	138,45	75	2	- 11,55	BORÇLU	-40.432,89

Şekil 4.39: TOKİ'nin sunduğu dağıtım modeli örneği.

Kira yardımı için hak sahiplerine, istenilen koşulları sağlayan her daire başına 1000 TL kira yardımı teklifi yapılmış ve ilk imza atan 150 kişiye NATO yolunda bulunan TOKİ'ye ait rezerv konutlarda geçici konaklama sözü verilmiştir.

Konut dağıtımında sadece konutu veya hem konut hem tapusu olan hak sahiplerine konut verilirken sadece tapu sahiplerine konut verilmeyip m² başı 2.625.00 TL'lik bedel önerilmiştir. Yapısı olmayan tapu sahiplerinin konut sahibi olma taleplerine ise kısıtlı imar haklarından dolayı konutların sadece alanda yaşayan hak sahiplerine dağıtılacağı belirtilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanının yaklaşık 60.000 m²'si yapısı olmayan tapu sahiplerine ait olduğundan arsa sahipleri bu teklifle uzlaşamayacaklarını belirtmiştir. Yaklaşık 3'te 1 gibi bir orana sahip olan yapısı tapu sahiplerinin teklifi yeterli bulmaması kentsel dönüşümün uygulanması için gerekli olan 3'te 2 yoğunluğun sağlanmasını neredeyse imkânsız kılmıştır. Bu durum Çevre ve Şehircilik Bakanlığını riskli alan çalışmalarına başlatmıştır.

Çamlıca kentsel dönüşüm projesinde görüşmeleri TOKİ bünyesinde çalışan hak sahipleriyle yapılan uzlaşma 2017 Mart ayında başlayıp 2018 Ocak ayına kadar sürmüş bu süreçte 785 hak sahibinden yalnızca 60 kişiyle anlaşmaya varılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Hak Sahiplerine Sunduğu Dağıtım Modeli

TOKİ ile hak sahipleri arasında yapılan uzlaşma görüşmelerinde az kişiyle anlaşılması sonucu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı devreye girmiş, üretilecek konut m²'lerini artırmış, bu bağlamda tapu metrekaresi düşük vatandaşlarında sürece dâhil olması için yeni bir teklif hazırlamıştır. Dernek yönetimi ile Bakanlık arasında yapılan görüşmelerde ağırlıklı olarak mevcut yapılara yüksek bedel biçilmesi talebi dile getirilmiştir.

05.01.2018 tarihinde dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı yeni bir dağıtım modeli sunmak üzere Kirazlıtepe'de yapılan toplantı sonrası sosyal medya hesabından; "Üsküdar Kirazlıtepe Mahallesi'ndeki vatandaşlarımızla kentsel dönüşüm konusunda bir araya geldik. Yapıcı çözümler üreterek, mağduriyet oluşturmadan, sağlam evler inşa etme amacıyla çalışıyoruz. Ülkemizi inşallah depremlere hazır hale getireceğiz" açıklamasını yapmıştır [URL13].

Aynı toplantıda Üsküdar Belediye Başkanı, "Kirazlıtepe Mahallemizin Çamlıca Camii'nin eteklerinde kalan, toplamda 7 parsel, 180 bin metrekarelik alandaki

hissedarlar dostlarımızla, tam 1 yıldır kentsel dönüşüm konuşmaları, değerlendirmeleri ve istişareler yaptık. Konuyu belli noktaya kadar getirdik. TOKİ ile belli bir aşamaya kadar geldik. Ama bundan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanımızın riyasetinde devam etme adına bir çalışma yaptık. Çalışmamızı, sizin mahallede kurulan dernekteki arkadaşlarla istişareler ettik ve bir noktaya geldik. İşte, o geldiğimiz noktayı açıklamak ve bu işi artık bir nokta koymak üzere sayın Bakanımızla sizleri buluşturduk. Bu akşam bu işe ya tamam diyeceğiz ya devam diyeceğiz. Buna karar verecek olan sizlersiniz” açıklamasında bulunmuştur [URL14].

Alanda yaşayan vatandaşların çoğunlukla iktidar partisini desteklemeleri, projenin iktidar tarafından olmazsa olmaz görülmesi, pazarlık süreçlerinde bir koz olarak kullanılmıştır. TOKİ’nin teklifiyle dönüşüm mümkün görünmediği için ÇŞB sübvans e ettikleri rakamı artırarak yeni bir dağıtım modeli sunmuştur.

Bu proje için ödenecek bedele dair dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı “Bu proje, sadece buradaki parsellere mahsus olup bir başka yerde uygulanması mümkün olmayan Bakanlığımız tarafından 380 milyon TL destek verilerek yapılacak olan bir projedir.”Dönüşüm sonrasında bu mahallelerde değ erlenmeler yaşanacağı na da dikkat çeken Bakan: “Şunu çok net söylüyorum. Evlerin değ eri birse iki, ikiyse dört olacak. Sayın Cumhurbaşkanımızın hassas oldu ğ u yerler buralar. Onun için çok titiz çalışıyoruz. Üsküdar’da dönüşüm isteyen mahalleler varsa hep beraber çözüm bulmayı arzu ediyoruz.” diyerek projeden maksimum rant hedefleyen vatandaşlara sübvans e ile hak edecekleri bedelin artacağı na dair açıklamada bulunmuştur [URL15].

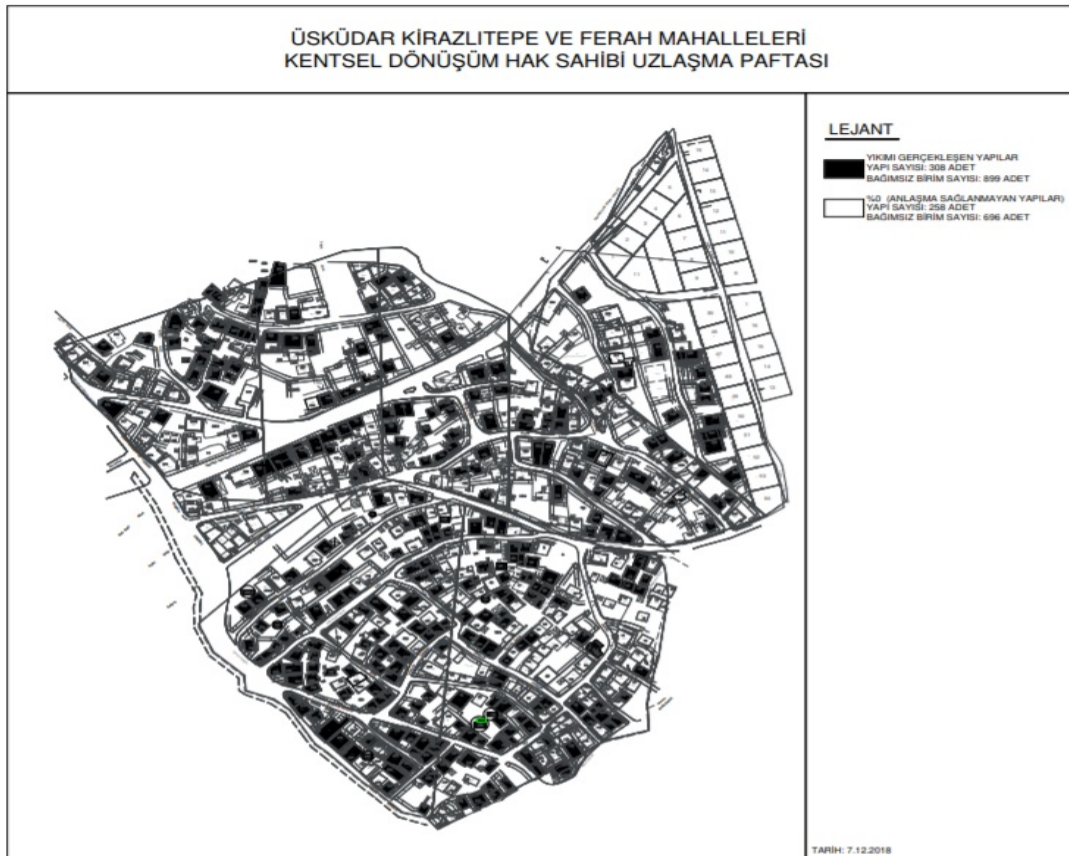
Çevre ve Şehircilik Bakanı, kentsel dönüşüm ile ortaya çıkan 220 bin metrekarelik alanın önemli bir kısmının vatandaşlara verileceğini de belirterek: “Biz bunun 180 bin metrekaresini vatandaşımıza devrediyoruz. Vatandaşlar müteahhide başvursa 100 metrekarenin yüzde 50 ya da 60’nı verir. Biz ise yüzde 85’e kadar verebiliyoruz.” ifadelerini kullanmıştır [URL16].

Bu dağıtım modelinde hak sahiplerinin sahip oldu ğ u tapu metrekaresi ve yapı metrekaresine eş değ er biçilerek hesaplama yapılmıştır. Kentsel dönüşüm alanında dönüşümün tıkanmasına sebep olan düşük arsa yüksek konut metrekarelerine sahip olan vatandaşlarla uzlaşma hedeflenmiştir. Bu şekilde sahip olunan tapu metrekaresi

ve yapı metrekaresi aynı değerle işleme konulmuştur. Moloz ve arsa bedelinden yüksek olan %70'le düşük olan ise % 40'la çarpılarak hakediş hesaplaması yapılmıştır. Bu dağıtımda hak sahiplerinin sahip oldukları tapu ve yapı değerlerine aynı değerin biçildiği anlamına gelmektedir. Mülkiyet hakkını koruyan bu dağıtım modeli hak sahipleri arasında ayrışmaya sebep olmuştur. Yüksek arsası olan hak sahipleri, arsa ile moloz bedelinin eş değer görmesini adaletsiz bir dağıtım olarak gördüklerini dile getirmişlerdir.

Üsküdar Çamlıca Camii Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi (1151 ada, 44 – 99 – 100 – 101 – 102 parseller ile, 802 ada 10 – 11 parseller) İCMAL LİSTESİ					
	176,00	35,00			137,20
AKSAHİBİ BİLGİLERİ	ARSA BİLGİLERİ	YAPI BİLGİLERİ	VERİLECEK KONUT TİPİ ve ADEDİ		
ADİ	HİSSESİNİ KARŞILIK GELEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPI ALANI (m ²)	BEDEL, KONUT ve TİCARET TİPİ	HAKEDİŞ FORMÜL	Hakediş Yapı
X	176,00	35	KONUT	(176*0,7+35*0,4)	137,20

Şekil 4.40: ÇŞB'nin sunduğu dağıtım modeli.



Şekil 4.41: Kentsel dönüşüm alanının mevcut durumu.

Kaynak: Üsküdar Belediyesi

TOKİ ile hazırlanan muvafakatnameden farklı olarak konut dağıtımlarında metrekare tercihi hak sahiplerine bırakılmıştır. Bu hesaplamalara ek olarak her vatandaşa sahip olduğu hakedişin %10'u kadar borçlanarak yapı sahibi olma hakkı sunulmuştur.

-Konut metrekare seçimi vatandaşlara bırakılmış olup konut metrekareleri 85,90,95,100,110,120,130,150,170,190 metrekareler üzerinden seçeneğe sunulmuştur.

-Yaklaşık 160.000,00 m² konut, 11.539.00 m² ticaret alanı vatandaşlara ayrılmıştır.

-TOKİ ile hazırlanan muvafakatnameden farklı olarak yapısı bulunmayıp sadece arsası olan hak sahiplerinin ise arsalarının %30'u ile çarpılan bedelden konut sahibi olma hakkı verilmiştir.

-Verilecek kira yardımı yeni evlerin anahtar teslimine kadar sürdürüleceği hususları muvafakatnamede belirtilmiştir.

ÇŞB'nin teklif sunumlarıyla beraber hak sahiplerinde uzlaşma oranı oldukça artmıştır. Tekliften 1 ay sonra 07.02.2018 tarihinde Belediye Başkanının da katılımıyla toplu imza töreni yapılmıştır.

2018 yılının Haziran ayı itibarıyla 785 hak sahibinin 400'ü ile muvafakatname imzalanmıştır.

Kentsel dönüşüm için yeterli çoğunluğun sağlanmamasından, 08/01/2018 tarihinde kentsel dönüşüm projesi riskli alan kapsamına dâhil edilmiştir.

20.03.2019 tarihinde kentsel dönüşüm alanında bulunan 100 parselde parsel bazında 2/3'lük çoğunluğun sağlanmasıyla beraber Çevre ve Şehircilik Bakanı'nın katıldığı törende henüz ihale edilmeyen proje için temel atma merasimi düzenlenmiştir. Alanda faal yapılar bulunmasına karşın boş alanlar üzerinde inşaat başlanmıştır [URL17].



Şekil 4.42: Temel atma töreni

Kaynak: Üsküdar Belediyesi

Kentsel dönüşüm alanında bulunan kiracılara taşınma yardımı dışında bir hak tanınmamış işletmecilerin ekonomik gelirlerini sürdürdükleri mahallede ticari faaliyetlerini sonlandırmaları için işyeri ruhsatları iptal edilmiş ve ticaret birimlerini terk etmeleri için tebligat yapılmıştır.

Kentsel dönüşümün bir diğer belirleyeni de dönüşüm sonrası oluşacak istihdam alanlarının oluşturulması ve istihdam edilmesidir. Bu süreçte dönüşüm sonrası bölgenin ticari dinamikleri ve bunun hak sahiplerine yansımalarına dair bir plandan söz edilmemiştir.

4.5.2 Politik beklentiler ve hedefler

Lefebvre(2014)'nin dediği gibi, kentin nasıl olması gerektiğini planlayan iktidar, devletin işleyişinden sorumlu güç merkezleri, gündelik hayatın içerisindeki düşünme biçimlerini de yeniden üreterek kenti dönüştürmektedir.

Kentsel alanlar iktidarlar için iktidarda kalmak için görünür eser üretip bunun tanıtımını yapmak, ekonomik dinamiği oluşturmak, kimlik üretmek gibi iddialar taşırken muhalefet için eleştiri alanı olmuştur. Bu bağlamda yapıların fonksiyonel

karşılıkları kadar sembolün, ekonominin ve iktidarın üretimini amaçladığı söylenebilir.

Çamlıca Camii inşasıyla beraber alan kentsel dönüşüm sürecine girmiş, herhangi bir imar artışı olmadan mevcut yasalarla projeler hazırlanmıştır. Kamu kuruluşları adına ekonomik rantın benzer projelere göre yüksek olmaması özel sektörün süreçte yer almaması sonucunu doğurmuştur. Alanın dönüşüm sonrası Camii ile entegre, gelenekten esinlenen modern yapılardan oluşan şehircilik ve mimari örnekte üretilmesi amaçlanmıştır. Çukurambar örneğinde Batuman (2019;110) Osmanlı taklidi geleneksel caminin etrafını saran modern konut bloklarının yanyanalığı, iktidar partisinin yeni İslamcılığına özgü kentsel yenileme biçiminin betimlemesi olduğunu, İslami mekan temsillerinin iktidarın ideolojik göstereni olarak yeniden üretildiğini bu sayede islami karakterli cemaatlerin varlığını hissettirdiği konut çevrelerinin oluştuğunu savlamıştır.

Projenin merkezi iktidarın prestij alanı olarak dönüştürülme isteği dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı tarafından “Cumhurbaşkanının talimatıyla Çamlıca’da yapımı devam eden caminin etrafındaki çarpık ve deprem riski taşıyan konutları daha güvenilir, daha modern hale getirmek için bir proje hazırladık. Bu proje, sadece buradaki parsellere mahsus olup bir başka yerde uygulanması mümkün olmayan Bakanlığımız tarafından 380 milyon TL destek verilerek yapılacak olan bir projedir. Bölge halkı bu teklifimizi kabul ederse cami etrafındaki tüm konutları Bakanlar Kurulu tarafından Riskli Yapı Alanı ilan edeceğiz ve makul ölçülerde vatandaşımızı da çok fazla mağdur etmeden konutlar yapacağız. İnşaatlarınızı da ‘evet’ demeniz halinde 6 ay sonra başlatıp, 2 yıl sonra da teslim edeceğiz. Bu proje, sadece bu bölgeye mahsus olup, Cumhurbaşkanımızın talimatıyla yapılacak olan bir projedir. İstemiyorsanız bu çarpık yapılaşma içerisinde oturmaya devam edersiniz. Bizim amacımız gönüllü dönüşümden yanadır.” şeklinde açıklanmıştır [URL18].

Çevre ve Şehircilik Bakanı ise 2013'te yapımına başlanan Çamlıca Camisi'nin kısa sürede tamamlandığını belirterek, “Mimar Sinan'ın payitahta vurduğu mühürlerden sonra bu dönemde Sayın Cumhurbaşkanımızın fikir babalığını yaptığı Çamlıca Tepesi'nde 50 bin kişinin namaz kılabilceği Çamlıca Camisi de bugün bizim dönemimizde bir mühür olarak, Anadolu Yakası'ndan Avrupa Yakası'nı selamlayacak” demiştir [URL19].

Camii inşaatı ve Kirazlıtepe kentsel dönüşüm projesi ilişkisine dair Çevre ve Şehircilik Bakanı, "180 dönüm alan üzerinde kentsel yenileme projesi yapıyoruz. Dolayısıyla caminin etrafında bizim kültürümüze uygun yaşam alanlarını yürütmek suretiyle de bu kentsel dönüşüm projesini başlattık. İnşallah nisan ayı itibarıyla burada temel atarak cami ve cami etrafındaki yaşam alanlarının da seviyesinin yükseltilmesi suretiyle bu dönüşüm projesini de gerçekleştirmiş olacağız. Bu sayede Çamlıca, Üsküdar'ımız gerçekten örnek bir şehircilik anlayışı taşıyacak ve gelecek nesillere bırakacağımız, ecdadın bize bıraktığı eserlerin bir benzeri olacak, bizim tarihimizi, kültürümüzü, medeniyetimizi yansıtacak bu projeleri de İstanbul'umuza kazandırmış olacağız." şeklinde açıklamada bulunmuştur [URL-20].

Çamlıca kentsel dönüşüm projesi; hak sahiplerinin, merkezi iktidarın ve yerel yöneticilerin kentsel dönüşüm konusunda mutabakat sağladığı ancak bu aktörlerin beklentilerinin birbirinden ayrıştığı bir süreçte sahip olmuştur. Alanın bulunduğu Üsküdar ilçesinde yerel seçimlerde iktidar ile ana muhalefet partisi arasında ki farkın oldukça az olması ve mahallelinin yüksek oranda iktidar partisini desteklemiş olması pazarlık noktasında ve sürecin uzamasında belirleyici olmuştur. Son seçimlerde mahalleli iktidar partisine %70 oy oranında destek vermiştir. Hak sahipleri iktidara desteğini, sahip olacağı konut metrekaresinde bir pazarlık payı olarak kullanmıştır.

Duman (2015) Kentsel dönüşüm süreçlerinin oy verme davranışındaki belirleyiciliğine ilişkin olan şu açıklamada bulunmaktadır:

Hâlihazırda kentsel dönüşüm uygulamalarının hız kazandığı 2005 ve sonrası dönemde uygulamanın yapıldığı yerlerde uygulamayı yapan yönetimin takip eden seçimde aldığı oylarda bir düşme yaşandığı (Maltepe belediyesi vb. örnekler) ve bu nedenle bazı belediyelerde el değiştirmelerin olduğu değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşümü yaşamış yerlerde belediyeye güvenin zedelendiği verisi dikkate alındığında benzer bir gelişme yaşanabileceğini kestirmek mümkündür.

Maltepe, Sarıyer Küçükçekmece gibi ilçelerde yerel seçim farkının çok az olduğu bölgelerde kentsel dönüşümün belediyeyi yöneten partiye oy kaybettirdiği görülmüştür.

Kentsel dönüşüm alanının ilan edildiği tarihten günümüze kadar 16 Nisan referandumu, 24 Haziran genel seçimleri, 31 Mart yerel seçimleri gerçekleştirilmiş ve iptal edilen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı seçimleri 23 Haziran tarihinde yeniden gerçekleştirilmiştir. Seçim gündemleri altında Riskli alan ilan

edilerek anlaşma sağlayamayan hak sahiplerinin zorla tahliye edilmesine yasal dayanak sağlanmıştır. Üsküdar belediye Başkanı dönüşüm sürecine yaklaşımlarını “inşaat çalışmalarının ise yaz ayları gelmeden başlayacağı bilgisini verdi. Boğaziçi Yaşam Merkezi'nde gerçekleştirilen imza töreninde söz alan Türkmen Çamlıca Camii ile birlikte bölgede uygulanacak dönüşümün Üsküdar'a ve İstanbul'a büyük değer katacağını belirterek: "Yerinde dönüşüm" ve "gönüllü dönüşüm" anlayışıyla hareket ediyoruz.” diyerek yerinden zorla edilme kaygısı yaşayan hak sahiplerini yatıştırarak beyanda bulunmuştur [URL-21].

16 Nisan 2017 referandumundan önce alanı ziyaret eden Çevre ve Şehircilik Bakanı “Bölge halkı bu teklifimizi kabul ederse cami etrafındaki tüm konutları Bakanlar Kurulu tarafından Riskli Yapı Alanı ilan edeceğiz ve makul ölçülerde vatandaşımızı da çok fazla mağdur etmeden konutlar yapacağız. İnşaatlarınızı da ‘evet’ demeniz halinde 6 ay sonra başlatıp, 2 yıl sonra da teslim edeceğiz.” açıklamasında bulunmuştur [URL-21].

Neoliberal ekonomilerin borç dinamiği üzerine kurgulanmıştır (Graber 2011, Lazrato 2014) geccekondu mahallerinde yeni evine taşınacak kişiler kredi ile taksit altında borçlandırılır (Erdüger, 2015) ödeme ve proje bitene kadar dairelerine resmi sahip olamadıkları için muhalefet partilerine destek olmaktan kaçınır ekonomik istikrar için iktidar partilerini destekler (Buğra ve Keyder 2003) kirazlıtepe örneğindedir anlaşılan hak sahiplerinin oturduğu reerv konutlarda iktidar partisi ezici çoğunlukla oy almıştır.

17.01.2018 tarihinde Üsküdar belediye Başkanı İnşaGazetesine verdiği demeçte projenin merkezi iktidarla ilişkisini “Çamlıca Camii civarındaki dönüşüm çalışmalarının Cumhurbaşkanı tarafından da takip edildiğini belirtmiş, “Kiraya çıkmak isteyenlere kira yardımı sağlayacağız. Dilerlerse rezerv konut alanlarında yapmış olduğumuz evlerine taşınabilecekler. 2019 seçimlerinden önce teslim etmeyi planlıyoruz. Ay sonunda imzaları toplayıp 2-3 ay içinde yıkıma başlayacağız” diyerek dönüşüm planında hedefini belirtmiştir[URL-22].

TOKİ ve büyükşehir belediyelerine tanınan geniş yetkiler, Türkiye kentleşmesinin sürecinde önemli bir dönüm noktası olmuştur. Bu iki aktörün hayata geçirdiği kentsel dönüşüm projelerinin ayırt edici özelliği, yeni konut bölgelerinde mekan kalitesi pahasına karın maksimize edilmesinin amaçlandığı ve karar alma süreçlerinde

katılımının sınırlandırılması olmuştur. 2005 sonrası Ankara ve İstanbul metropollerinde kentsel dönüşüm projelerinin neredeyse tümü direnişler karşılaşmıştır (Aykan 2011, Batuman 2013, Ünsal ve Kuyucu 2011, Karaman 2014, İslam ve Sakızoğlu 2015, Lelandais 2014).

Kentsel dönüşümde verilen haklara rıza göstermeyen kesim ise talepleri konusunda ısrarcı olmuş meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve muhalefet partileriyle ilişkilendirilerek örgütlü bir muhalefet sergilemiştir.

Duman (2015) kentsel dönüşüm süreçlerinde mahalle derneklerinin fonksiyonunu “Bugüne kadar gerçekleştirilen kentsel dönüşüm/ yenileme uygulamalarında direncin örgütlenmesinde mahalle derneklerinin işlev kazandığını belirtelim. Bize göre mahalle dernekleri sakinlerin tazmin siyasetine destek verdikleri sürece ittifak edilebilecek bir kurum hüviyetindedir.” şeklinde açıklamaktadır.

Bu süreçte mahalleli çeşitli protesto gösterileri düzenleyerek örgütlü bir muhalefet yapılabileceğinin örneğini göstermiş olması sürecin bugüne değin yumuşak ilerlemesinde ve mahallelinin taleplerine tolerans gösterilmesinde bir diğer neden olmuştur. Aradan geçen 3 senelik süre zarfında anlaşma sağlanamayan hak sahipleri zorla yerlerinden edilmemiş, bu süreçte mahalledeki yıkım sonrası molozların toplanmaması dışında bezdirme ve yerinden etme politikasının uygulanmadığı, bunun yerine tahammül politikasının uygulandığı görülmüştür.

Kentsel dönüşüm sürecini destekleyen ancak adil dağıtım yapılmadığı gerekçesiyle yeni dağıtım talebinde bulunan ve projenin aradan geçen 3 senede neticelendirilmemesinde aktif rol oynayan dernek yöneticileri tören zamanları protesto gösterilerinde bulunup sosyal medya üzerinden sürece olan muhalefeti örgütlemişlerdir.

26.08.2017 tarihinde proje kapsamında anlaşma sağlanıp, evleri boşaltılmış hak sahiplerinin yapılarının yıkımlarının başlaması için düzenlenen törende vatandaşlar protesto gösterileri düzenlemiştir. “Mülkiyet Hakkı kutsaldır”, “Boğaziçi imar yasası değişmeden imar problemi çözülemez”, “Mahallelerimiz terk etmek istemiyoruz” yazılı pankart açan grup, alkış ve düdükle eylemlerine devam etmişlerdir. Çevre ve Şehircilik Bakanı protestolardan ötürü törene katılmamıştır[URL-23].



Şekil 4.43:Kentsel dönüşüme muhalefete dair yapılan protestolar.

Anlaşma sağlanan hak sahiplerinin yapılarının yıkımları gerçekleştirilmiştir. Anlaşma sağlanamayan hak sahipleri ise yıkımı protesto edip Büyükşehir Belediye Başkanlığının yıkımlar için genelgesini göstererek yıkım ruhsatı bulunmayışını ve asbest ölçüm raporunun olmayışını gerekçe göstererek usulsüz yıkımların yapıldığını iddia etmişlerdir. Ancak belediyeye bağlı yıkım ekipleri anlaşma sağladıkları hak sahiplerinin evlerini ve iş yerlerini yıkmaya devam etmiştir.



Şekil 4.44 : Kentsel dönüşüm projesinin basına yansıması.

04.10.2018 tarihinde Kentsel dönüşüme muhalefet edip hala mahallede yaşantısını sürdüren hak sahiplerinin ibadetin yanı sıra toplanma alanı olarak da kullandığı Esentepe Camii Belediye ekiplerince sabah 04.00 sularında yıkılmıştır. Vatandaşlar tepki gösterirken olaylar yaşanmış ertesi gün birçok basında ve mecliste bu durum dile getirilmiştir. 2004 sonrası tanına yasal haklarla tüm kentlerde dönüşüm projeleri ilan edildi. Bu durumda büyük ölçekli yıkımlar gerçekleştirilirken, yıkımlarda camii mahallesinin minaresine dokunulmuyor yerine yenisi ve daha büyüğü inşa edilince yıkılıyordu. Bu durumun İslama hürdetinde kaynaklandığını belirten Batuman (2019;109) cami minaresinin islami dönüşümde islami sembolle direnişini temsil edildiği çelişkili bir durumun ortaya çıktığını, Camii gündelik hayatta da ezan üzerinde fonksiyonu yerleşim yerinin dini aidiyetini gösteren bir temsilden kaynaklandığını belirtmiştir. Dönüşüm kapsamında camiinin minaresi ile beraber yıkılmış olması son yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin yıkım safhalarındaki pratiklerle tezat durum oluşturmuş, bu durum mahalleliler tarafından dirençlerinin kırılması ve alanda zorla dönüşüm uygulanacağı mesajı barındığını ifade etmiştir.



Şekil 4.45 : Camii yıkımı



Şekil 4.46 : Camii yıkımı ardından moloz üzerinde namaz kılan cemaat.

Kaynak: www.artigercek.com



Şekil 4.47:Dönüşüm kapsamında yıkılan bina

Kaynak:Yazarın Kendi Arşivi

Üsküdar Belediye Başkanı ise caminin kentsel dönüşüm kapsamında yıkıldığını ve tekrardan yenileneceğini belirten açıklama yapmıştır [URL-24].

Yıkımlardan sonra mahallede moloz artıklarının bırakılması, virane bir görüntü oluştururken, toplanan çöp konteynırları ve kapatılan ticari birimler mahallede yaşamı oldukça güçleştirmiştir. Anlaşmaya rıza göstermeyen vatandaşlar 31 Mart 2019 yerel seçimleri yaklaşırken bu kapsamda haftanın bir günü belediye önünde protesto gösterileri düzenlemiş bu sürecin sonunda mahalleye çöp konteynırları bırakılırken molozlar toplanmaya başlanmış, seçim sonrası moloz toplama işlemi durdurulmuştur. Molozlarda kanserojen asbest maddesini soluduklarını iddia eden dernek yönetimi asbest varlığını ispatlamak için TMMOB'ye başvurmuştur.

TMOOB asbest başvurusu sonrası yapılan incelemeyi hazırladığı raporla kamuoyuna sunmuştur.

“26.12.2018 tarih ve GD-33 sayılı Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm İmar ve Güzelleştirme Derneği'nin başvurusuna istinaden Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İstanbul İl Koordinasyon Kurulu, 3 Çevre Mühendisi, 3 Harita ve Kadastro Mühendisi, 1 Mimar, 1 İnşaat Mühendisi, 1 Şehir Plancısı, 1 Makina Mühendisi, 1 Elektrik Mühendisi ve 1 Ziraat Mühendisinden oluşan teknik heyeti ile 19 Ocak 2019

tarihinde Kirazlıtepe Mahallesi'nde incelemelerde bulunarak bir değerlendirme raporu hazırlamıştır. TMMOB üyesi asbest söküm uzmanı tarafından alınan 12 adet numune, Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edilmiş, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü tarafından yetkilendirilmiş bir laboratuvarında analiz ettirilmiştir. Test metodu olarak HSG248 A2'ye göre polarize ışık mikroskobu altında dispersion boyaması kullanılarak asbest türü tayini yapılmıştır.”[URL-26].

Kentsel dönüşüm sürecine muhalefet partileri de çeşitli zamanlarda dâhil olarak mevcut yerel yönetimlere karşı kendi yaklaşımlarını dile getirmiştir.

26.02.2019 tarihinde Cumhuriyet Halk Partisi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan adayı Ekrem İmamoğlu Kirazlıtepe mahallesinde kentsel dönüşüm alanında mahallelilerle buluşmasının ardından sosyal medya üzerinden yaptığı açıklamada “Üsküdar Kirazlıtepe’de kentsel dönüşüm ve tapu sorunu yaşayan hemşerilerimizle buluştuk. İstanbul’da kangren haline gelmiş sorunları öncelikle vatandaşlarımızı dinleyerek, anlayarak çözeceğiz.” demiştir[URL-27].

17.02.2019 tarihinde Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanı Kemal Kılıçdaroğlu 31 Mart 2019 yerel seçimleri için yapılacak aday tanıtım toplantısında “Üsküdarlı kardeşim, Kirazlıtepe’deki kardeşim, büyükşehir belediyesi ve Üsküdar belediyesini bize vereceksin, sen orada oturacaksın o rant senin ananın ak sütü kadar sana helal olacaktır. Bunun sözünü sana veriyorum.” diyerek kentsel dönüşümüne dair vaatle bulunmuştur[URL-28].

4.5.3 Sosyo Mekânsal Beklentiler ve Hedefler

Çamlıca kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı Kirazlıtepe ve Ferah mahalleleri enformel biçimde gelişmiştir. Bu mekânsallaşma tipi beraberinde sosyal dinamiklerin biçimlenmesinde de etkili olmuştur. Dolayısıyla mahalle aynı anda mevcut kentsel ölçekte sosyal dokunun en küçük birimine hem de uyum, yüzyüze ilişkiler ve topluluk hissinin hakim olduğu idealleşmiş kültürel ortamını niteler (Özaslan, Akalın ve Wilson, 2011). Gecekondu mahallelerinin kendine özgün rutinlerinin karakteristiklerinin olduğunu belirten Batuman (2019; 110) mahallerin yürüme temelli erişimin yerine araçlarla kısa mesafelerin alınması ve komşular arası etkileşimlerin azalması gibi etkilerin olduğunu savlar. Gündelik hayatın gizli bir yaşamı ve kendine has nitelikleri zengiliği vardır. Bu durumlar sosyalleşmenin

dinamiklerini oluşturan çok katmanlı döngüler olarak açıklayan (Lefebvre 2004,15).Bu durumu zamanla mekanın etkileşiminin kaçınılmaz olarak ürettiği ritm olarak kavramsalştırmıştır.

Ekinci (2005)'ye göre kentsel dönüşüm için hazırlanan ve uygulanan projelerin benzerliği ve tek tipe indirgenmiş olması, sokak, çıkmaz sokak, meydancık gibi özgün kentsel alan kullanımlarının araç öncelikli cadde tasarımlarıyla yok edilmesine sebep olmakta, dönüşümde kullanımların kendine has potansiyellerin göz önünde bulundurulması gerektiğini belirtmiştir.

Dönüşüm alanında bulunan mahallelerde sokak kullanımı yaygındır. Çocukların top oynadığı, halıların yıkandığı, gündelik gereksinimlerin karşılandığı çeşitli aktiviteler, taziyeler ve düğünler sokak üzerinde olmaktadır. Bu dinamikler kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin kolayca örgütlenip bilgi akışını hızlandırmasına sebep olmuştur. Kentsel dönüşüm alanında var olan mahalle bir aradalık dayanışma olgularını güçlendirirken dönüşüm sonrası tüm bu dinamiklerin yerine başka bir mekândan kaynaklı yaşam tarzına dönüşeceği düşünülmektedir. Yeni evlerine yerleştirilen gecekonducular, gündelik hayat ritmlerini yeniden düzenleyen kural ve düzenlemelere tabi olur. Yeni konutlarda çevrenin kötüye kullanımına karşın yazılı uyarıcı ikazlarla karşılaşılır.misafirlik yemek yapkma halı yıkama gibi ev içi faaliyetlerin dışarı taşmasını yasaklayıp, ev alanı ile kamusal alan arasında keskin ayrım koyarlar (Erman 2008, Uzunçarşılı Baysal 2009). gecekonducuların röportjda görüldüğü gibi ev sokak avlu bahçe gibi mimari alanları birarada kullanma alışkanlıklarıyla çelişen bu durum kullanıcıları oldukça zorlar. Ülkede konut ölçeklerinden olan siteleşme komşular arasındaki ilişkileri minimize eder. Bu yaşam tarzı orta sınıflar için standart haline gelmişse de bina içi organizasyonların belirlenmiş site yönetimlerince işletildiği sonucunu doğurmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesinin yasal dayanağı olan 6306 sayılı kanunda alanda ikamet eden kiracıların hak sahipliliği olunmasına dair bir güvence bulunmamaktadır. Dönüşüm sonrası artacak kira bedellerinden ötürü bölgeyi terk eden kiracılar şehrin farklı noktalarına taşınacaktır. Aynı durum ticari faaliyet sürdüren kiracılar için de geçerlidir. Kiracılara taşınma yardımı dışında herhangi bir hakkının tanınmaması mevcut kullanıcı grubunun ayrışması sonucunu doğuracaktır.

Hâlihazır haritada görüldüğü üzere mahalledeki yapıların çoğunda bahçe mevcut olup buradan çeşitli mahsuller üretilmektedir. Önerilen projede peyzaj kullanımının daha çok dekoratif amaçlı mahsul üretimine ve evcil hayvanların barınmasına imkân tanımamaktadır. Dönüşüm önce 180 bin metrekare olan kapalı kullanım alanı 1,25'lik emsalle 220 bin metrekareye çıkartılarak makul bir yoğunluk artışı olacaktır.

Halihazırda dönüşüm alanında bulunmayan sosyal aktivitelerin ve sportif faaliyetlerin yapılacağı sosyal donatı alanı, sağlık ve okul inşa edilerek kamusal hizmetlere erişim kolaylaşacaktır.



Şekil 4.48: Sokakta halı yıkama.

Kaynak: Yazarın Kendi Arşivi



Şekil 4.49 : Sokakların çok amaçlı kullanım örneği.



Şekil 4.50 : Üst katında güvercin besleyen mahalleliler.



Şekil 4.51 :Mahallede oynama imkanı bulan çocuklar.



Şekil 4.52 :Mahallede yapılan düğünler.

Kentsel dönüşümde hak sahiplerini ikna etmenin zorluklarını birçok sebep beslemektedir. Hazine arazilerinde yapı yapan vatandaşlar geçmişten beri yerinden

edilme kaygısıyla yaşamışlardır. Geçmiş dönemde uygulanan kentsel dönüşüm projesinin örneklerinden ötürü dairelerini aynı yerde alamayacakları, şehrin çeperlerine gönderileceklerine dair kuşkuları doğurmuştur. Muvafakatnamde kendilerini güvencede hissetmeyen vatandaşlar belediye ile yapılan görüşmede evlerine en yakın 50 metrede yeni evlerini alacaklarına dair ek madde ekletmişlerdir.

Dönemin Toplu Konut İdaresi Başkanı Mehmet Ergün Turan 8 Ağustos 2014'te kentsel dönüşüm ile hedeflediklerini şu şekilde açıklamıştır: “Kentsel dönüşümde her şeyden önce riskli alanlarda oluşan tehditleri ortadan kaldıracı adımlar atmayı ve yerinde dönüşümü amaçlıyoruz. Gecekondu dönüşüm projelerinin en zor tarafı, halkı proje konusunda ikna etmek, mevcut yaşam standartlarına uygun yeni yaşam alanları oluşturmak, yeni hayata adaptasyon konusunda sosyal içerikli projeler geliştirmek ve hak sahiplerini bu yönde kanallere edebilmektir. İdaremiz bu anlamda stratejik iletişim konsepti oluşturma yönünde çalışmalarını sürdürüyor.”[URL-29].

Kentsel dönüşüm sonrası karşılaşılabilecek bir diğer durum ise dar gelirli grupların yaşadığı alanda kentsel dönüşüm sonrası oluşacak siteleşme yapıyla karşılarına çıkacak masraflardan çekinmeleridir. Bu sebeple belediye yapılacak yapıları site olmadan mahalle kültürüne uygun inşa edeceğini belirtmiştir. Mahalle kültürünün sürdürüleceğini dile getiren Belediye Başkanı “Bu teklifle Üsküdar Belediyesi ve ÇŞB hak sahipleriyle yüksek oranda uzlaşmayı umarak 2018 yılının Mayıs ayında temel atma törenine geçeceğini iddia ederek üretilecek konut tipolojisine dair prensiplerini 14 Şubat 2018 tarihinde Yıldız Teknik Üniversitesi ile işbirliği içinde geleneksel Üsküdar konutlarını model alacaklarını belirtmiştir.

Dönüşüm sonrası oluşan dikey mimariye karşın yatay mimari üretilecektir.

Kat yükseklikleri en fazla 5 olarak sınırlandırılmıştır.

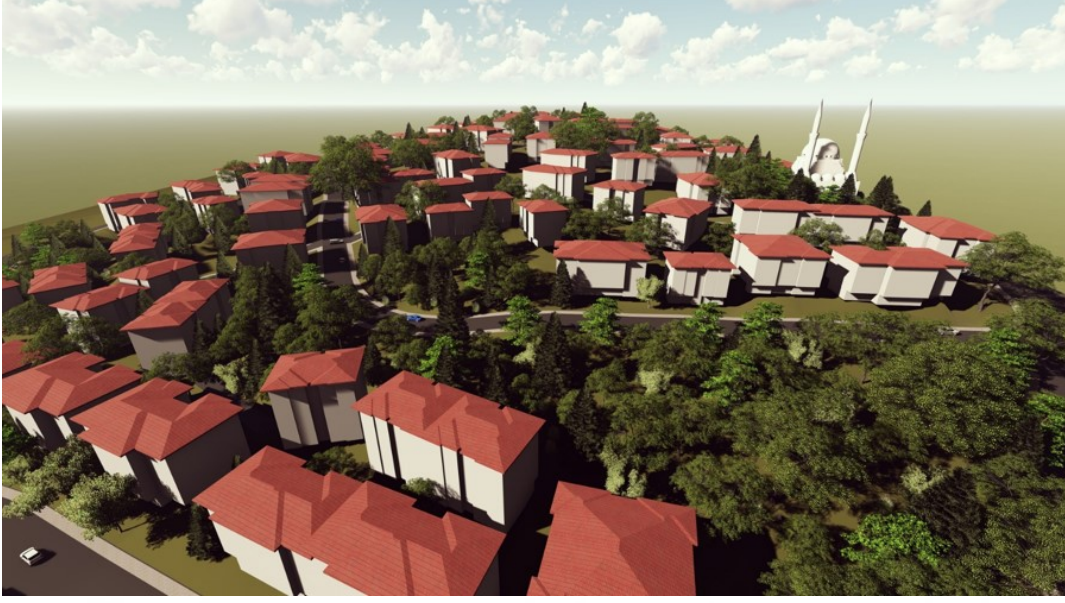
Proje alanına dair yapılan tasarımın görselleri aşağıda gösterildiği şekildedir.



Şekil 4.53: Önerilen vaziyet planı.

Kaynak: Verteba Mimarlık

Mimari tasarımda avlu tipi üretilerek ortak mekân yaratılmış ve mahalle kültürünün sürdürülmesi amaçlanmıştır. Yeni tip lüks sitelerde reklamlarda ‘mahalle’ imgesinin ön plana çıkarılması kentsel ortamın nostaljik ve doğal ilişkilerinin vurgulandığı bir pazarlama aracı olmuştur (Bozdoğan ve Akcan 2012, 252-257). İstanbul’da kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı ‘Sulukule, Fener, Çamlıca gibi mahallelerde geliştirilen projelerde geleneksel Osmanlı mahallerinden esinlenildiği hususunda vurgulanmıştır. Bu kavram AKP’nin kent politikaları bağlamında ideolojik bir temsil barındırmaktadır. Konut yerleşkelerinin sosyal olarak canlı olmadığına dair artan eleştirilere karşın TOKİ 2014 yılında mahalle ve gelenek temalı yarışma projeleri düzenlerken aylık yayın bültenlerinde bu başlıklarda yazılar yayımlanmaya başladı burada TOKİ iddia olarak geçmişten gelen gelenekten ve tecrübelerden beslendiğini üretilen alanlarda yabancılaşma hissinin yerini aidiyet ve güvene bırakacağı az katlı yapılar olarak ilan etmiştir (Batuman, 2019;78).



Şekil 4.54 : Önerilen projede görseli.

Kaynak: Verteba Mimarlık



Şekil 4.55: Önerilen projede kamusal alan kullanımı.

Kaynak: Verteba Mimarlık



Şekil 4.56 : Önerilen projede görseli.

Kaynak: Verteba Mimarlık

Şekilde gösterilen 3 boyutlu görsel geri silüet görünümde bulunan alanda yatay bir yapılaşmanın olduğunu göstermektedir.



Şekil 4.57 : Önerilen projede görseli.

Kaynak: Verteba Mimarlık

Şekilde görüleceği üzere 3 boyutlu görselde ticari ve konut birimlerinin karma kullanımı mevcut olacaktır.

Kirazlıtepe sakinleriyle röportajlar gerçekleştirilmiştir. Röportaj soruları EK 1 ile verilmiştir.

N. 48 yaşında ev hanımı, Trabzonlu. Kirazlıtepe’de doğup büyümüş şu anda kardeşlerinin oturduğu evin sahibidir. Kendisi Kirazlıtepe dışında yaşadığını buraya çok sık uğradığını belirtmektedir. Mahalleye yerleşme nedenlerinin dedesinin 1960’lı yıllarda ucuz barınma imkanından kaynaklanmış. Mahallenin kendisi için en önemli anlamının anı değeri olduğunu, komşularla yakın ve sıcak ilişkilerin kurulabildiğini, ayaküstü çay sohbetlerinin sürdüğünü, mahallenin kentsel dönüşümden ötürü bu özelliklerinin kaybolacağını belirtmektedir. Mahallenin kurulmasında emeklerinin olduğunu, herkesin huzurla yaşadığı mahallede kentsel dönüşüme gerek olmadığını ancak bir gün belediye başkanının kendilerine ‘başınıza talih kuşu kondu’ diyerek bu süreçle karşı karşıya bırakıldıklarını söylüyor. Evlerinin bahçeli ve rahat olduğunu, kentsel dönüşüme karşı olduklarını, bu yüzden belediye tarafından hazırlanan muvafakatnameye imza atmayıp anlaşmadıklarını belirtiyor. Bahçede bulduğu huzuru yitirmemenin ve ölmüş olan annesinin ve dedesinin dokunduğu yerlerin elinden alınmasının haksızlık olduğunu, budurumdan manevi olarak etkilendiğini dile getiriyor. Burada yaşayanların bahçeli ve müstakil evlere alışkın oldukları, bu yüzden yeni yapılaşmada çok azının yaşamlarını mahallede sürdüreceği kanısındadır. Sürece karşı çıkanların ilk olarak Cumhurbaşkanı’nın süreçten haberdar olmadığına inandığını ancak Çevre ve Şehircilik Bakanı’nın 2017 yılında alana ziyarete geldiği gün birden polislerce müdahale edilmesiyle halkında kentsel dönüşümün ne olduğu konusunda ikna olduklarını söylüyor. Mahallede önceden Karadenizliler ve doğulular arasında bir ayrışma olduğunu ancak dönüşüm süreciyle beraber ortak hareket etmeye başladıklarını söylüyor. Süreçte kendilerinin yok sayılıp dışlandığını, bu durumun spekülasyonlara yol açtığını, haliyle sürecin herkesi mutsuz ve tedirgin eden bir hale dönüştüğünü söylüyor. Şuan moloz yığınlarının asbest yaydığını, bu yüzden çocuklarının sağlığından endişe duyduklarını ve mahalleye daha az uğradıklarını söylüyor. Dönüşüm sürecinde belediyenin kendi sunduğu şartları yine kendi eliyle değiştirmesinin güvensizliğe yol açtığı düşüncesindedir. Dönüşüm sürecinde anlaşma sağlayan ve sağlamayan komşular arasında muhabbetin bozulduğunu, bu konuda toplu hareket etmedikleri için mahalleliye dair hayal kırıklığı içinde olduğunu söylüyor.

N. 44 yaşında, Trabzonlu. Kirazlıtepe’de doğup büyümüştür. Halen Kirazlıtepe imar ve güzelleştirme derneğinde aktif olarak rol almaktadır. Akrabaları burada yaşadığı

için babasının 1970'lerde yerleştiğini belirtmektedir. O dönem göçle gelen hemşeri ve akrabaların bir arada yaşayarak dayanışma halinde olduklarını, iş bulmadan ev yapmaya kadar birbirlerine destek olmalarının mahallenin gelişmesinde etkenolduğunu söylüyor. Mahallelerinde en çok komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu vurgulayan N. hanım bir ambulans, bir itfaiye geçse herkesin merak edip peşinden gittiği bir mahallelerinin olduğunu söylüyor. Birbirini tanıma halinin mahallede güven duygusu getirdiğini belirtiyor. Aile apartmanlarında kapıların kilitlenmediğini söylüyor. Şuanda kardeşlerin bir arada yaşayıp annelerine bu sayede nöbetleşe bakabildiklerini söyleyip dönüşümden ötürü mecburi bir dağılmayla karşı karşıya kalacaklarını, bu yüzden problem yaşayacağını söylüyor. Belediyenin öne sürdüğü muvafakatnameye güvenmediklerini, herhangi teknik şartnamenin olmadığını, buralarda bahsedildiği gibi binaların değil villaların yapılacağını düşünüyor. Ağaçların yıkımlarda kesilmesinden ötürü ilkkez Kirazlıtepe'de sel olduğunu söylüyor. Projenin ağaçları koruyacak şekilde hazırlanabileceğini, bunun yanı sıra inşaat sesleri gürültü yıkım işlemlerinden dolayı tüm huzurlarının kaçtığını söylüyor. Evlere tahliye tebligatlarının gönderilip halkın korkutulduğunu bunun gibi birçok psikolojik baskı altında olduklarını belirtiyor. 3 yıldır dönüşüm sürecinde çok kişinin vefat ettiğini, son 3 senelerini bu sürunceme ve tedirginlikle geçiren insanların olduğunu, bu duruma üzüldüğünü belirtiyor. Son kerteye kadar anlaşmayacaklarını, evlerini boşaltsalar dahi anlaşma yapmayacaklarını, evlerine biçilen bedellerin oldukça düşük olduğunu söylüyor.

F. 43 yaşında tekstil işiyle uğraşmaktadır. Kirazlıtepe'de doğmuş büyümüştür. Mahalleye yerleşme nedenlerini babasının bahçeli ev kurma isteği ve mahalleyi sevmesinden kaynaklandığını belirtmektedir. 1500 m²'lik tapularına karşılık 12 daire, işyerleri ve para alacaklarını belirten F. dağıtımdan yeterince memnun olmadığını, daha iyi bir dağıtım modeli yapılabileceğini söylüyor. Mahallenin mevcut halinin olumlu yönlerinde komşuluk ilişkilerinin güçlü olması ve huzurlu bir mahalle olduğunu söylemiş, mevcut mahallelerinde herhangi bir olumsuz yönün olmadığını düşündüğünü ifade etmiştir. Mahallelerinde kentsel dönüşüm ilan edilmesinin Çamlıca Camii'nden ötürü olduğunu düşünüyor. Belediye ile anlaşıp evlerini yıktırmıştır.

İ. 54 yaşında nalbur işiyle uğraşmaktadır. Bitlisli olan İ. 1982 yılında memleketinden iş için İstanbul'a gelerek mahallenin boş ve yerleşmeye elverişli güzel konumda

olmasından dolayı mahalleye yerleştiklerini belirtmektedir. Borçlanıp 4 daire alacağını söyleyen Kaya teklifi yeterli bulmadığını ancak mecburiyetten dolayı belediye ile anlaşıp evini yıktırdığını söylemektedir. Dönüşüm sonrası Kirazlıtepe’de yaşamaya devam etmeyi düşünmekte ve kentsel dönüşümü desteklemektedir. Mahallelerinde dönüşüm ilan edilmesini Çamlıca camiinden ötürü olduğunu düşünüyor. Mahallelerinin mevcut halinde birlik ve dayanışmanın oldukça güçlü olduğunu, düğün taziye gibi merasimlerde hep beraber hareket edildiğini, dönüşümle beraber bu birlikteliğin dağıldığını belirip mahallelerinin mevcut halinin olumsuz yönü olarak çarpık ve düzensiz yapılaşmanın olduğunu ifade etmiş, yeni projenin görsellerdeki gibi olması durumunda mahallelerinin daha lüks ve düzenli bir hale geleceğini belirtmiştir.

H. 50 yaşında ev hanımıdır. Babasının Kirazlıtepe’ye annesinin akrabalarının burada olmasından dolayı yerleştiğini belirtmiş, babadan kalma evlerini para karşılığında TOKİ’ye devredip başka yerde yaşayacağını söylemiştir. Dönüşüm kapsamında dağıtılan hakların adil olduğunu belirterek ruhsatsızda olsa belediyece elektrik su hizmetleri verilen evlere değer biçilmesini desteklemektedir. Mevcut mahallede çok mutlu olmadığını, tavukların, hayvanların kimi zaman evlerle iç içe yaşamasından rahatsızlık duyduğunu, ama evlerin önünde bağ bahçenin olmasının olumlu yönlerinin olduğunu söylemiştir. Dönüşüm sonrası Kirazlıtepe’nin daha düzenli ve güzel bir mahalle olacağını belirten Öztürk, dönüşümün mahallelerinde seçilme nedeni olarak boğaza nazır güzel bir yer olmasını ve rantın hedeflenmesi olarak belirtmiştir.

A. 45 yaşında doktor olarak görev yapmaktadır. Kirazlıtepe’de babasından kalma olan evde ablası ve annesi yaşamakta, kendisi de sık sık uğramaktadır. Mahalleye yerleşme nedeni olarak babasının düşük maliyetle yer alıp ev kurabilmesinden kaynakladığını söylemiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında borçlanarak 4 daire alacağını söyleyen A. dağıtımdan memnun olduklarını ancak arsa ile molozun bir tutulmasını haksız bir dağıtım olduğunu düşünmekte ve dönüşüm sonrası mahallesinde gösterilen proje görsellerine dayanarak yeşil dokunun sık olacağı az katlı yapıların olacağı güzel bir mahalle görüntüsünde olacağını düşünmektedir. Dönüşümün seçilmesini çamlıca camiine bağlamaktadır. Belediye ile anlaşıp evlerini yıktırışlardır. Mahallerinin mevcutta olumlu yönünün komşuluk ve sıkı ilişkiler olduğunu belirten Parlak en olumlu yön olarak ise çocukluğunun orada

geçtiğini ve anı değerinin varlığı olarak belirtmiştir. Olumsuz olarak mahallede otopark ve park alanlarının ve kamusal yapıların eksik olduğunu söylemiştir.

M. 33 yaşında, ev hanımıdır. 15 sene önce, evlenip Kirazlıtepe'ye yerleşmiş. Mahalleye yerleştğinde ilk izlenimlerini, "mahallede güzel bir aile ortamı vardı, herkes birbirini tanırdı, çocuklar mahallede sokakta rahatlıkla oynayabiliyorlardı." diye aktarıyor. Hastalık taziye gibi durumlarda ziyaretlerin olduğunu birada olmanın hayatlarını kolaylaştırdığını belirten M. dönüşüm sonrası yapılacak konutlarda bu yaşantının olamayacağını, yeni tarz binalarda komşuların birbirlerine yabancı kaldıklarını belirtiyor. Mahallelerinde herhangi bir olumsuzluğun olmadığını, alanın güzel bir manzaraya sahip olmasından ötürü buranın kentsel dönüşüm alanı ilan edildiğini düşünüyor. Dönüşüm sonrası dar gelirlilerin burada yaşamasının güç olacağını belirtiyor. Dağıtılan hakedişlerin yetersiz olduğunu ayrıca belediyenin sunduğu şartnamede herhangi bir güvence olmadığını bu yüzden kentsel dönüşüme karşı olup, belediye ile anlaşma sağlamadıklarını ifade etti.

S. 20 yaşında, işsiz, Siirt'li. Mahalleye babasının 25 yıl önce yerleştğini, buraya yerleşme sebebinin güzel havasından ve manzarasından kaynaklandığını belirtiyor. Mahallelerinde komşuluk ilişkisinin güçlü olduğunu belirten S. sadece düzensiz yapılaşmanın ve engebeli yolların mahallelerinin olumsuz yönleri olduğunu düşünüyor. Belediyenin sunduğu muvafakatnameye güvenmedikleri için anlaşma yapmadıklarını kentsel dönüşüme bu haliyle karşı olduklarını buranın turtistik bir yer olacağı için kentsel dönüşüm alanı seçildiğini düşünüyor.

S. 53 yaşında, Bayburt'lu, emekli. Doğduğundan beri Kirazlıtepe'de yaşadığını belirten S. babasının bu mahalleye yerleşmesinin, ucuz barınma koşulları ve güzel manzaradan kaynaklandığını belirtiyor. Dönüşüm sonrasında Kirazlıtepe'de yaşayacaklarını ümit ettiğini, alanın kentsel dönüşüm seçilmesinde halkın refahının yükseltilmesinin amaçlandığını söylüyor. Bu bağlamda belediyeye ve Devlete güveniyor. Mahallelerinde, komşuluk ilişkilerinin çok iyi olduğunu ancak bakımsız bir mahalle olduğunu bu yüzden kentsel dönüşümü desteklediğini belediye ile anlaşıp evini yıktırması. Buranın dönüşümden sonra daha iyi yaşam koşullarına sahip olacağını belirten S. verilen hakedişlerin yeterli olduğunu düşünüyor.

A. 43 yaşında, ev hanımı. Siirt'li olan Ayşe hanım evlendiklerinde eşiyle beraber bu mahallede yaşamak için ev aldıklarını, mahalleyi neden tercih ettikleri sorusunu "her yönüyle güzel bir mahalle." olarak cevaplıyor. Dönüşüm sürecinden önce

mahallerinde komşuluk ilişkilerinin oldukça gelişkin olduğunu bu durumun kendilerine rahatlık sağladığını belirtirken “ çocukları evde bırakıp komşulara emanet edebiliyorduk, gözümüz arkada kalmıyordu, hastaneye ya da herhangi bir yere rahatsızlıkla gidebiliyordum.” diyor. Kendisi ve ailesi Kentsel Dönüşümü desteklemiyor. Dönüşüm sonrası yapılacak binalarda dar gelirlilerin yaşayamayacağı kanısında. Dönüşüm sürecinin mahalledeki güzelliği dağıttığını, araçlarda uyuşturucu içen insanların türediğini, mahallede yıkımlardan ötürü oluşan molozların tehlike yaydığını belirtiyor. Mevcutta 3 dairelerine karşılık 1 daire verildiğini bu teklifi kabul etmediklerini dağıtımın yetersiz olduğunu söylüyor. Mahallerinde dönüşüm süreciyle beraber ilişkilerin dağıldığını yıllarca iyi kötü günde birarada oldukları komşularının beraber hareket etmeyip, belediyenin sunduğu sözleşmeye imza atıp kendilerini yalnız bıraktığını düşünüyor.

İ. 35 yaşında market işletmecisi, kiracı. Kendisinin 8 senedir bu mahallede esnafılık yaptığını kentsel dönüşüm süreciyle beraber ruhsatının iptal edildiğini ve herhangi bir zararı karşılanmadan sadece 2-3 bin lira arası bir rakamla yerinden edilmek istendiğini söylüyor. Kentsel dönüşümde kendisi gibi kiracıları koruyacak herhangi bir hakkın olmadığını bu yüzden mağdur bırakıldıklarını belirtiyor. Mahallenin kentsel dönüşüm alanı seçilmesini rant olduğunu yapılacak villaların buradaki halka dağıtılmayacağını düşünüyor.

H. 55 yaşında, Trabzonlu. Emekli . Babasının 65 sene önce akrabalık bağlarından ve ucuz barınmadan ötürü Kirazlıtepe’ye yerleştiğini, kendisinde doğduğundan beri burada yaşadığını söylüyor. Kentsel dönüşümüne karşı olmadığını ancak belediye ile güven problemi yaşadıklarını belirterek önerilerine sunulan muvafakatnamede kendilerinin nerede oturacağına dair net bir bilginin olmadığını bu yüzden belediye ile anlaşma yapmadığını söylüyor. Mahallelerinin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinin ranttan kaynakladığını düşünüyor. Böyle bir sürecin başlamasını istemediği önceki halinde mutlu olduğunu ifade eden Uçar, Evinin hemen yanında bulunan Esentepe Camii ve tüm mahallenin istifade ettiği 15 çeşmenin yıkıldığına tanıklık ettikten sonra kendilerinin yerinden edileceklerini düşünüyor. Bahçeli evine karşın borçlandırılıp 30 bin lira karşılığında 1 daire verilmesini yetersiz buluyor.

M. 42 yaşında, inşaat işleriyle ilgileniyor. Siirtli. 37 senedir Kirazlıtepe’de yaşıyor. Kirazlıtepe imar ve Güzelleştirme Derneğinin kurucularından. Mahallelerinin 2016 yılında Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesiyle beraber oluşturdukları heyetin mahalleler birliği telkiniyle dernekleştiklerini belirtiyor. Sürecin ilk gününden

itibaren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Üsküdar Belediyesi, Sivil Toplum Örgütleriyle diyalog kurduklarını ifade eden M. dernek olarak kentsel dönüşümüne bu şartlarda rıza göstermediklerini aktarıyor. Kentsel dönüşüm ilanından bugüne geçen sürede belediyenin kararlı bir tutum takınmadığını, kendilerine verilen sözlere uyulmadığını bu yüzden güven sorunu yaşadıklarını ve süreci mahkemeye taşıdıklarını söylüyor. Dernek olarak anlaşma yapmamalarında belediyenin sunduğu şartları değiştirmesi, yeterli şartname hazırlamadığı, sundukları şartları yine kendilerinin üstten anlayışla değiştirmeleri olarak sıralıyor. 2017 Aralık ayında Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı ile yaptıkları görüşmeden sundukları 12 şartın bakan tarafından sözlü olarak kabul edildiğini ancak devamında bu söze riayet edilmediğini belirtiyor. Kurumların baştan savma iş yaptığını sürece ciddiyle yaklaşmadıklarını düşünen M, halkın söz sahibi olmadığı bir süreçte herşeyin en iyisini kamu yöneticileri biliyormuş gibi kendilerine yaklaşıldığını ifade ediyor. Başka mahallelerde dönüşüm sürecinde olan diğer mahalle temsilcileriyle de konuştuklarında katılım ve halkı dinlememe konusunda aynı problemlerin yaşandığı gözlemini aktarıyor. Belediye ile çok sık toplantı yaptıklarını belediyenin kendilerini dinlediğini ancak duymadığını belirtiyor. Yakın zamanda mahalle ile ilgili tehdit oluşturan molozların İBB Meclisinde tartışıldığını, belediye meclis üyesinin günde 50 tır moloz taşındığı beyanında bulunduğunu ancak bunun gerçek olmadığını bildikleri halde bu kuruma nasıl güvenebilir.” Diye ekliyor. Projenin henüz hazır olmadığını, yıkımların şartnamelere uygun yapılmadığını bu bağlamda başvurdıkları TMOBB’dan asbest raporu aldıklarını söylüyor. Dağıtımda verilen oranı yeterli olabileceğini ancak dağıtım modelinde arsa ve moloz yapı bedelinin bir tutulmasını hakkaniyetli bulmuyor. Belediyenin bu alanı gönüllü değil zorla dönüştüreceği Camii yıkımıyla anladıklarını dile getirirken, Camii için belediyeden talepte bulunduklarını buranın ibadet mekanı olduğunu aynı zamanda çeşmelerden mahallelinin istifade ettiğini belediye başkanına aktardık, kendisi tamam dedi ancak ertesi gün sabah 04.00’te camiinin yıkıldığını söylüyor. Bu sürecin sağlıklı yürütmesi ve haklarını korumak için teknik desteği mahalleler birliğinin yönlendirmesinden yararlandıklarını söylüyor. Bunun haricinde yaşanan olumsuzlukları TBMM’ye kadar taşıdıklarını bu süreçte sadece merkezi hükümete seslerini duyuramamışlar. Burada dönüşümün ilan edilmesinde yapılan Çamlıca Camii’nin eteklerinde gecekondü görüntüsü istenmediğinden kaynaklandığını düşünüyor.

Kirazlıtepe’de esnaf, dernek yöneticileri ve sakinlerle gerçekleştirilen röportajlar doğrultusunda varılan sonuçlar: kentsel dönüşüm sürecinin iyi yönetilemediği, bu süre zarfında gerçekleştirilen uygulamaların mahalle sakinleri arasında ayrışmaya yol açtığı, dağıtım modellerinin birden fazla kez değiştirilmesinin güven bunalımı oluşturduğu, imzalanması istenen muvafakatnamenin yeterli detayları barındırmadığı olmuştur. Röportaj yapılan sakinlerin tümü mahallelerinde kentsel dönüşümün ilan edilmesinin nedenini Çamlıca Camii’nin eteklerinde bulunmasında bağlamıştır. Kentsel dönüşümde anlaşma sahiplerinin dönüşüm sonrası mevcut mahallelerinde yaşama beklentisi içinde olduğu, anlaşma sağlanmamış sakinlerin mahallelerinde tekrar yaşayabilme olanaklarının olmayacağı kanısında olduğu saptanmıştır.



5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentler, insanın nüvesi olduğu toplumun; karakteristiği, yönetim biçimi, yasaları, yöneticilerinin tahayyülleri ve doğanın döngüsü bağlamında değişen/dönüşen aynı zamanda tüm bu faktörlerin bileşkesi olan bir sistemdir. Kentler, insan emeğinden ve doğanın maddelerinden türetildiğinden, dönüşümde tıpkı insanın ve doğanın evrimi gibi kaçınılmazdır. Toplumların sahip oldukları teknik ve siyasi birikimleri kentsel dönüşüme yaklaşımlarını belirlemektedir. Bu durum coğrafi, tarihsel ve politik koşulların yerlere ve sınırlara göre farklılaştığı Dünya’da dönüşüm biçimlerinde farklılaşmasını doğurmuştur. Toplumun ve canlıların ortak paydası olan kentlerde, dönüşüm olgusu ele alınırken, herkes için iyi olana ulaşma çabası ahlaki bir temel olarak görülmelidir. Kentleri oluşturan mekanların ve yerlerin; siyasi ve/veya ekonomik hedeflerin nesnesi konumuna indirgenmeleri, bu varoluşların özüne aykırı olduğundan bir çok soyut değer yok oluşuna sebebiyet vermektedir. Günümüz teknolojisinin ve insan kaynaklarının, kentleri hızlı şekilde dönüştürme potansiyeli beraberinde büyük riskler barındırmakta, kısa vadede görmezden gelinen problemlerin sosyal ve fiziksel boyutlarında ortaya çıkan maliyetleri pahalıya mal olabilmektedir. Hızlı bir yıkım ve hızlı bir imalat potansiyeline karşın dönüşümün uygulanacağı kentsel alanda mekânsal, sosyal, ekolojik ve fiziksel değerler iyice irdelenmeli, dönüşümle karşı karşıya kalan bütün varlıkların lehine bir süreç işletme politikasının güdülmesi gerekmektedir. İstanbul kenti küreselleşme gibi majör bir kavrama erişme istenciyle gelişigüzel bir metropolitenleşme sürecine girmiş, çeperlerinde gittikçe yükselen ve birbirine benzeyen yapıların üretim süreciyle beraber organize edilemeyen bir kalabalık oluşmuş, yerden yükselmenin çözümü olarak yerin altına döşenen ulaşım sistemleriyle gündelik yaşamını sürdüren önemli bir kesimin kentin yüzeyindeki potansiyelleri göremeden hız ve süre odaklı bir kent dinamiğine evrildiği gözlemlenmektedir. Kentin imgesi haline gelmiş tarihi yarımada, boğaz, köprü, ibadet yerleri yapıldıkları günden bugüne sahiplenilmiş ve kimileri için kente yaşama sebebi olan mekânsal üretimler olmuştur. Kentte imge haline gelmiş bazı yapılar inşa edildikleri dönemde oldukça tartışma konusu olsalar

da tarihsellik içinde yer edinmiş mimari ve kentsel eserler olmuşlardır. Bu varlıklar kentin ortak değeriyken, tarih boyunca siyasal ve ekonomik beklentilerin aktörleri tarafından, idealarının gerçekleşmesinde bir hedef haline gelebilmektedir. Tez konumuzda incelenenÇamlıca bölgesi kentin Asya yakasında tepe noktasına konumlanmış, kentin tarih boyu ürettiği nadide eserlere ve doğanın sunduğu potansiyellere tanıklık edebilme olanağına sahip bir yerleşim alanıdır. Alan son yıllarda inşa edilen ibadet mekânı ve çevresinde bulunan çöküntü olarak nitelendirilen mahalleleriyle kamuoyunda sıkça işlenen konulardan biri olmuştur.

Tez çalışmasında, kentsel dönüşüme dair literatür taraması yapılarak, kentsel dönüşümün ekonomik, fiziksel, sosyomekânsal incelemesi Çamlıca bölgesi çalışma alanı üzerinden gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüme dair aktörler, hedefler, yasal yönetsel çerçeveler ülkemiz ve Dünya ölçeğinde açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm sürecinin işlediği alanlarda, mekânsal üretimin biçimlendirdiği gündelik yaşam aktivitelerin değişmesi, ev sahibi ve kiracıların bir arada yaşama alışkanlıklarının bozuntuya uğraması, yeni bir mekânsal alanda yaşama sürecine dair kaygıların varlığı saptanmış, dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin ve dönüşüm süreciyle muhatap olanların bu süreçteki rolleri, hedef ve beklentileri ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı Çamlıca bölgesi, şehrin ulaşım noktalarına yakın kıymetli bir arazide bulunmaktadır. Dönüşüm projesi alanında 568 yapı bulunup, 5033 kişi bu dönüşüm sürecinden etkilenmiştir.

1980’li yıllarda başlayıp 2000’li yıllarda yoğun biçimde sürdürülen kentsel dönüşüm projeleri, yüksek imar haklarının tanındığı, dikey mimarinin hâkim olduğu, ekonomik rantın sağlandığı kimi zaman gelir düzeyi düşük muhalif veya soylulaşma istenci olan yerlerde uygulamaya konmuştur. Çamlıca bölgesi kentsel dönüşüm projesi, kısıtlı imar hakları ve ekonomik maliyetinin merkezi yönetim tarafından sübvansede edilmesi bakımından örneğinin az bulunduğu bir uygulama sürecine sahip olmuştur.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin, ekonominin gelişiminde araçsallaştırılması, arazileri meta haline getirmiştir. Arsa bedellerinin yükselmesi, dikey mimarinin artmasına sebep olmuştur. Bu projede ise taban oturumuna dair yoğunluk arttırılırsada kat yükseklikleri yasa gereği kısıtlı tutulmuş, alandan üretilecek konutların %80 oranında hak sahiplerine dağıtılacağına dair protokol hazırlanmıştır. Bu dağıtım

modelinde hak sahiplerinin sahip olduğu tapu ve yapıların eş değer gören bir işlem görmesinden kaynaklı proje maliyeti devlet tarafından sübvans edilmiştir. Tapu ve moloz bedellerinin eş değerde hesaplanması, mülkiyet hakkı bakımından olumlu bir yaklaşım olarak değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüm örneklerinden farklı olarak alana tanınan ayrıcalığın sosyopolitik sebeplerin olduğu gözlemlenmiştir. Son yıllarda yapılan seçimlerde dönüşüm alanlarında yaşayanların %70'inden fazlası iktidar partisini desteklemiştir. Alanın enformel gelişen mahalle biçiminde olması dönüşümün kamusal aktörleri tarafından düzensiz ve çarpık yapılaşma olarak nitelendirilmesine, bu sebeple kentsel yenilemeyle alanın modern bir görünüme kavuşması hedeflenmiştir. Keza yerel yöneticilerin yaptıkları açıklamalarda merkezi yönetimin bu projenin uygulayıcısı olduğu sıkça vurgulanmıştır. Dönüşümün baş aktörü olan merkezi hükümet alanın dönüşümünü 6306 sayılı kanunla riskli alan ilan ederek dönüşümü yasal olarak zorunluluk haline getirmiştir. Bu motivasyonla yaklaşılan projenin geçen 3 senelik süre zarfında henüz bir neticeye varamamış olması sürecin başından doğru planlanamadığının göstergesidir. Yerleşik nüfusun geleceğine dair kararlar verilirken karar alma süreçlerinde halkın bulunmaması ortaya çıkan problemlerin başında gelmektedir.

Tez kapsamında kentsel dönüşüm alanı seçilen Çamlıca bölgesinde kentsel dönüşüm alanı seçilmesinin nedenleri;

- Üsküdar'da Çamlıca Sefa Tepesinde, ibadet mekanı, rekreasyon alanı, baz istasyonlarının toplandığı kuleyle oluşturulan sembol alana olan yakınlığı,
- Alanda yapıların tamamının ruhsatsız olmasından kentsel dönüşüm zorunlu kılınabileceği yasal dayanağın olması,
- Bölgede yapılacak inşayla sembol alana eklenilebilecek konut, ticari ve sosyal donatı alanları,
- Mevcut yapıların dayanıksız oluşu ve 'çöküntü' alan olarak nitelendirilmesidir.

Bu dönüşüme olmazsa olmaz gözüyle bakılması nedeniyle birçok noktada kamusal aktörler görece emsal projelere göre daha fazla hak sunmuşlardır. Süreç boyunca dairelerini terkeden hak sahiplerine verilen daire başı 1500 TL kira yardımı, üretilecek alanın %80'ine yakın oranının vatandaşlara verilmesi, dönüşüme rıza göstermeyen hak sahiplerinin yasal dayanağı olmasına rağmen zorla tahliye etmek gibi agresif yaptırımlar uygulanmamakla birlikte molozların alanda tutulması, ticari

birimlerin faaliyetlerinin sonlandırılması gibi bezdirici ve caydırıcı yöntemler uygulanmıştır.

2016 yılında ilan edilen dönüşüm sürecinin 2019 yılının Haziran ayı itibariyle yarı oranda bir uzlaşmayla halen sürecin sürdürülüyor olmasında; dönüşüm sürecinde kurulan derneğin aktif ve örgütlü tavırları, aradan geçen süreçte yapılan kritik seçimlerin olması, kentsel dönüşüm uygulamasında yaşayan hak sahiplerinin iktidar partisini yüksek oranda desteklemeleri sıralanabilir.

Dönüşümün halen yarı oranda kalma sebeplerinden bir diğeri yaşanan güven bunalımıdır. Teknik dille hazırlanan muvafakatnamenin anlaşılabilmesi, hak sahiplerinin göç edilen günden bugüne kadar ruhsatsız yapılarda yaşamış olmasının yarattığı yerinden edilme kaygısı bu süreçte herkesin malumudur. Bu kaygı, hem geçmişten kaynaklı bellekten ve emsal dönüşüm projelerinde uygulanan örneklerde görülen yerinden edilme durumlarından kaynaklanmıştır.

Enformel biçimde oluşan mahalle topografya ile uyumlu bir morfolojiyle gelişmiş, sokak, mahalle, bahçe gibi kentsel mekânlar sosyal dinamiklerin ve dayanışmanın gelişmesine katkı sunan kentsel kullanım alanları olmuştur. Ancak yaşayan hak sahiplerinin bir kısmının yeni üretilecek mekânlarda yaşamlarına devam etmeleri mümkün görünmemektedir. Mevcut ticari faaliyetlerini sürdüren hak sahipleri dönüşüm sonrası alanın ticaret ve konut karma kullanımının ticari faaliyetlerini sürdürmeleri zor görülmektedir. Dönüşümün aktörlerinden Üsküdar Belediyesi yüksek aidat maliyeti olan site tarzı yapılaşmanın olmayacağını, mahalle kültürünün sürdürüleceğini, bir proje geliştirileceğini dile getirmiştir. Alanın kıymetli merkezi bir konumda olup yeni yapılaşmanın sakinlerinin gelir düzeyi yüksek olacağından yeni kullanıcılarla mevcut kullanıcıların bir arada yaşamasını güçleştirirken bir ayrışmanın oluşacağı beklenmektedir. Alanda yaşayan mevcut kiracılara konut edinmeleri konusunda hiçbir hak ve imkân tanınmaması o kesimin kent merkezinden uzaklaşmasına sebebiyet vermiştir. Kentsel dönüşümde hak sahibi ve kiracı ayrımının yapılarak kiracılara yasal herhangi bir hak tanınmamıştır. Alanı terkeden kiracıların yeni konut yerleşkesine biçilen yüksek kira bedellerini karşılayamadıkları için geri dönemeyeceği ön görülmektedir.

Yerinden edilen kiracıların mağdur edilmemesi kentsel dönüşüm planlamasında sürece dâhil edilmelidir.

Süreç içerisinde değişen dağılımlar göstermektedir ki süreç planlamadan yoksun deneme yanılma yoluyla ilerlemiştir. Konutların tümü anlaşmadan yıkımların yapılması 2 senelik süre zarfında ödenen kira yardımları kamuyu zarara uğramasına sebep olmuştur. Projenin tam görseli, onaylı imar projesi hazırlanmadan sadece teknik dille yazılan muvafakatname hak sahipleri tarafından anlaşılamamış ve yeterli güven oluşmamasına sebep olmuştur. Dönüşüm sonrası uygulanacak projeye karar verilirken dönüşümde yerinden edilmelerin yaşanmaması için mevcut yapılaşma incelenip önerilen ve geliştirilen projenin bu bağlamda ele alınarak kentsel dönüşümde yerinden edilmelerinin önüne geçilmelidir.

Halkın geleceğine dair verilen kararların halka danışılmadan dernek üzerinden kısıtlı sayıda temsilciyle sürdürülmesi, kentsel dönüşümde tazmin siyasetinden dolayı pazarlığa dönüşmesine sebep olmakta, iletişimin, sosyal çevresel koşulların sürece dâhil edilmesi için sivil toplum kuruluşları ve akademi gibi kuruluşlarla ortaklaşa model üretilmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

Karar alınma mekanizmasında ve süreçte iletişimin başarısı için planıcı, mimar, hukukçu ve sosyologların olduğu ekipler yer almalıdır. Bahçe tarım işlerinin sürdüğü alanda tasarım sonrası geliştirilen dekoretif bitkilendirme aynı ihtiyacı karşılamıyorken bu süreçten gıda, ekonomi ve psikoloji olarak beslenen kesimler bu aktivitelerini önerilen projede gerçekleştiremeyecektir.

Kentsel dönüşüm projesinde mevcuttaki yoğunlukla dönüşüm projesi sonrasında artan oran makul seviyede değerlendireceği için alt yapı ulaşım gibi çevreyle fiziksel kullanımda bir yoğunluk artışı yaşanmayacağı beklenmektedir.

Kentin merkezleri seçkinlerin gelmesinden ziyade karma gelir düzeyine sahip insanların birarada kullanabileceği imkânlar yaratılarak sosyal ayrışmanın önüne geçilmelidir.

Kentsel dönüşümde süreç içerisinde halk sağlığını tehdit eden her türlü uygulama yerinde tespit edilmelidir. Raporlamalar sonucu ortaya çıkan zehirli asbest malzemesinin uzmanlar tarafından sökümünün yapıp yıkımların o şekilde gerçekleşmesi gerekmektedir.

6306 sayılı kanunla riskli alan ilan edilen bölgede dönüşüm sorunluluk olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm uzlaşmayla ve rıza gözetilerek uygulanmalı, siyasi

beklentiler mekânsal beklentilerin önüne geçmemeli, barınma hakkı öncelikli kriter olmalıdır.

Dönüşüm sonrası oluşturacak istihdam alanlarının mevcut kullanıcıların sosyoekonomik ve işsizlik durumlarına göre belirlenmesi yerleşik halkın dönüşüm sonrası yeni çeperlere taşınmasının önüne geçecek faktörden biri olacaktır. Kentsel dönüşüm yeni göçlere sebebiyet vermemelidir.

Bölgede sosyal donatı alanlarının kültür merkezi, okul, sağlık binası gibi sosyal ve kamusal alanların olmadığı çevrede dönüşüm kapsamında bu donatıların eklenmesi sosyal gereksinimi karşılaması bakımından olumlu bir yaklaşım olarak ele alınmaktadır. Ancak gündelik hayatta sokak ve mahalle kullanımının yaygınlığı göz önünde bulundurulduğunda bu aktivitelerin mahalle ölçeğinden çıkarılıp yeni üretilen mekânlara sığdırılmaması gerekmektedir. Çevreyle kurulan organik bağ ve aidiyet duygusunun sürdürülmesi hedeflenmelidir.

Dönüşüm sonrası üretilen mekânların çevresindeki alanlarda konut ve kira bedellerinde pahalılaşma yaşanmasının önüne geçecek tedbirler alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm baş aktörü olan devlet sosyal, siyasal ve ekonomik sebeplerle dayatmacı dönüşüm anlayışında olmamalı, süreçte aktif katılımı sağlayan plana dayalı strateji modeli yasallaşmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akkar, M. Z.**(2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, *Planlama*, 2(30), 29-38.
- Alamuddin, H.** (2010). Wa'd: The Reconstruction Project of the Southern Suburb of Beirut.
- Artuç, D.** (2013). *Kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri: fikirtepe dönüşüm alanı*.(Yüksek Lisans Tezi).
- Ataöv, A. ve Osmay S.**(2007). Türkiye'de kentsel dönüşümüne yöntemsel bir yaklaşım, *METU JFA*, 24 (2), 60.
- Atkinson, R. & Moon, G.** (1994). *Urban Policy in Britain*. New York: St. Martin's Press.
- Aykan, B.** (2011). 'Frame Alignment Strategies in the Right to Sheltering Movement: The case of dikmen valley, Ankara yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ
- Bailey, N.** (1995). *Partnership Agencies in British Urban Policy*. London: UCL Press.
- Bali, R. N.** (1999). 'Çılgın kalabalıktan uzakta...'. *Birikim* 123:35-46
- Batuman, B.** (2013). Minarets Without Mosques: Limits To The Urban Politikcs Of Neoliberal Islamism , *Urban Studies* 50(6):1095-11
- Batuman, B.** (2019). *Milletin Mimarisi*, Metis Yayınları
- Bilgin İ.** (1998). *Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı!!*, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Bilgin, İ.** (2016). Erişim adresi <http://www.altust.org/2016/01/ihsan-bilgin-ile-soylesi-akp-doneminde-toki-devletin-insaat-emlak-dairesi-haline-geldi/>
- Bilsel, C.**(2006). Kentsel dönüşüm, çözülen kentler ve parçalanan kamusal alan. Erişim adresi <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=41&RecID=1014>, 2008
- Bozdoğan, S. ve E. Akcan.** (2012). *Turkey: Modern Architectures in History*, Reaction Book.
- Buğra, A. Ve Ç. Keyder.** (2003). *New Poverty and the Changing Welfare Regime of Turkey*, UNDP

- Buğra, A.** (1998). The Immoral Economy of Housing in Turkey
- Candan A. B. ve Özbay C.** (2014). “İstanbul’un Politik Ekolojisi”, *Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar*.İstanbul: Metis Yayınları.
- Carmona, M.** (2013). “Urban Challenges Forum: Plannig, Beirut Style”, The Journal Of Space Syntax 4(4): 123-29
- Chamboredon, J-C.&Lemaire, M.**(1970). Proximité spatiale et distance sociale: les grands ensembles et leur peuplement, *Revue Française De Sociologie*, 11, 3-33.
- Couch, C. &Fraser, C.** (2003). Introduction: the European context and theoretical framework. Chris Couch, Charles Fraser ve Susan Percy (der.) *Urban Regeneration in Europe. Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell*, 1-17.
- Çavuşoğlu, E.** (2014).*Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Demirsoy, M.S.**(2006). Kentsel Dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi.(Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Doğan A. E.** (2007).*Eğreti Kamusal Kayseri Ölçeğinde İslamcı Belediyecilik*.İstanbul: İletişim Yayınları.
- Donnison, D.** (1993). Agenda for the future. Campell McConnell (der.) *Trickle Down on Bubble Up?* London: Community Development Foundation.
- Dovaidy, M.**(2003). Recontraction of Beriut City Center,*Solidere Experience, Journalist Seminar*, Amman.
- Drewe, P.** (2000). European experiences. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.).*Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage. 281-293.
- Duman, B.** (2015). Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul’da Bir Saha Çalışması, *Megaron*, 10 (3), 410-422.
- Ekinci, O.**(2005). Kentsel dönüşüm’ün akla getirdikleri, Erişim adresi, <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=35&RecID=571>.
- El Ahram.** (27.12.1979).
- Epöztürk, L.**(2004). *Pearl Nehri kentsel tasarım projesi, kentsel tasarım yöntem teknikleri*.(Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eraslan, İ.G.**(2007). *Yönetim mekanizmalarının kentsel dönüşüm algısı ve uygulamaları üzerindeki etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye örneği*.(Yüksek lisans tezi). Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erder, S. ve İncioğlu, N.** 2008. *Türkiye’de Yerel Politikanın Yükselişi*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.

- Ersoy M.**(2004). *Paris La Defense örneği, kentsel tasarım yönetim teknikleri*.(Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdüger, B.** (2015). ‘‘2000’li yıllarda Türkiye’de Hane Halkı Borçlanması : Konut Kredileri ve Toplumsal Refah. *Praksis* 38:99 -128
- Erman, T.** (2008). Kentsel Dönüşüm Pojeleri ve Yer Değiştirme : ‘‘Uygulamalar, Söylemler ve Deyimler’’.
- Fawaz, M.** (2014). The Politics of Property in Planning: Hezbollah’s Reconstruction of Haret Hreik.
- Göksu, F.** (2003).*Kentsel Dönüşüm Projelerine Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul; 270-279.
- Graeber, D.** (2011). Debt : The First 5,000 Years, Melvillehouse.
- Hall, T. &Hubbard, P.** (1996). The entrepreneurial city: new urban politics, new urban geographies? *Progress in Human Geography*,20(2), 153-174.
- Harb, M. ve M. Fawaz.** (2010). Influencing the Politics of Reconstruction in Haret Hreik’’, Lesson in Post-War Reconstruction: Case Studies From Lebanon in the Aftermath of the 2006 War içinde a. Al harithy (HAZ.), routledge, 21-45
- Healey, P., Cameron, S., Davoudi, S., Graham, S.& Madanipour, A. (der.)** (1995).*Managing Cities: The New Urban Context*. Chichester: John Wiley and Sons.
- Hubbard, P.** (1995). Urban design and local economic development. *Cities*12(4), 243-251.
- İslam, T. ve B.Sakızoğlu.** (2015). The Making Of, And Resistance To, State-Led Gentrification İn İstanbul, Turkey’’. *Global Gentrifications: Uneven Devolepment And Displacement*
- Karasulu, A.** (2014). ‘‘If A Leaf Falls, They Blame The Tree : Scattered Notes On Gezi Resistances, Contention, And Space’’. *İnternational Review of Sociology* 24(1):164-75
- Kayalar, J.**(2006). *Kent ve meydan olgusu, yeniden canlandırma sürecinde karşılaştırılmalı bir irdeleme, trafalgar meydanı ve eminönü meydanı*.(Yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Keleş, R.** (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İstanbul: İmge Kitapevi.
- Lazzrato, M.** (2014). Borçlandırılmış İnsanın İmali. Neoliberal Durum Üzerine Deneme, çev. Murat Erşen, Açılım Kitap

- Le Gates, R.T. & Stout, F.** (1998). Modernism and early urban planning, 1870-1940. Richard T. LeGates ve Frederic Stout (der.) *The City Reader*. 2. baskı. London, New York: Routledge, 299-313.
- Lelandais, G.E.** (2014). Space and Identity İn Resistance Against Neoliberal Urban Planning İn Turkey''. *International Journal Of Urban And Regional Research* 38(5):1785-806
- Lefebvre, H.** (2003). *The Urban Revolution*, University of Minnesota Press
- Lichfield, D.** (1992). *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.
- Madanipour, A.** (2000). Public space in the city. Paul Knox ve Peter Ozolins (der.) *Design Professionals and the Built Environment*. New York: John Wiley. 117-125.
- Mccarthy, J.** (2007). *Partnership, Collaborative Planning and Urban Regeneration*, Hampshire: Ashgate Publishing.
- Morrison, D.** (2000). *The Whitfield Partnership, Convergence in Urban Regeneration and Housing in Europe'da Sunulan Bildiri*, Paris:4-5 Kasım.
- Noon, D., Smith-Canham, J. & Eagland, M.** (2000). Economic regeneration and funding. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.). *Urban Regeneration. London, Thousand Oaks*, New Delhi: Sage Publications, 61-85.
- Oc, T. & Tiesdell, S.** (1997). The death and life of city centres. Taner Oc & Steve Tiesdell (der.) *Safer City Centres: Reviving the Public Realm*. London: Paul Chapman Publishing, 1-20.
- Özaslan, N., A. Akalın ve C. Wilson.** (2011). Postmodernism and Consumer Culture : Image- Production Via Residential Architecture
- Özden, P. P.** (2002). *Yasal ve yönetsel çerçevesiyle şehir yenileme planlaması ve uygulaması: Türkiye örneği*. (Doktora tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Özden, P.P.** (2010). Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve mevzuatına eleştirel bir bakış. Özdemir (der.) *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, İstanbul: Nobel Kitap.
- Paddison, R.** (1993). City marketing, image reconstruction and urban regeneration, *Urban Studies*, 30(2), 339-350.
- Parkinson, M.** (1996). *Strategic approaches for area regeneration: A review and a research agenda*, Joseph Rowntree Foundation'ın Alan Dönüşüm Programı (Area Regeneration Programme).
- Perouse, J.F. ve A.D. Danış.** (2005). Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları : İstanbul'da Güvenli Siteler''. *Toplum ve Bilim* 104:92- 123

- Roberts, P.** (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, 9-36.
- Sasaki, Interdisciplinary Design.**(2002). Pearl River Urban Design , Goungzhou, China, Tasarım Dergisi, Syf 125
- Sekmen, S.**(2007).*Kentsel dönüşüm üzerine bir model önerisi: İzmir – Ferahlı mahallesi örneği.* (Yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Smith, N.** (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people, *JAPA*, 45 (4), 538-548.
- Sönmez, İ.** (2005). Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler - beklentiler – riskler, *Ege Mimarlık*, 1, 53, 16-21.
- Stewart, M.** (1994). Between Whitehall and town hall. *Policy and Politics*,22(2), 133-145.
- Strutz, J. ve Çavuşoğlu, E.**(2011). Enformelliğin sınırları değişirken kent hakkı, *Eğitim BilimToplum Dergisi*, 6 (36), 56-73.
- Şahin, Z.** (2003). İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Der. P.P. Özden vd., *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, (ss. 89-101), İstanbul.
- Şen, B.**(2005). Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, Editör: Kurtuluş,H., *İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar*. İstanbul:Bağlam Yayıncılık.
- Şenyapılı Ö.**(1998). *Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekonduunun 50. Yılı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*.İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Şenyapılı, T.**(2004). *Barakadan Gecekonduya, Ankara'da Kentsel Mekânın Dönüşümü: 1923 1960*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Şişman, A. ve Kibaroglu D.** (2009). Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara: 11-15 Mayıs.
- Tadmari, K.** (2004). Lübnan –Trablus kentsel sit alanının koruma sorunsalı ve koruma planlaması için yönlendirici kavramsal çerçeve.(Doktora tezi). Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli, İ.** (2003).*Kentleri Dönüşümü Mekan Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli İ.** (2013). *Son Yıllarda Bir Dünya Kenti Olurken Kentsel Bölge Haline Gelen İstanbul, İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli İ.** (2014). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Toki Haber,** (2016,18).
- TOKİ.** (2014,167). TOKI Housing Projects 2014, Toki

- Tümertekin, E.** (1973). *Türkiye’de Şehirleşme Ve Şehirsel Fonksiyonlar*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayınları No:72.
- Türel, A. ve H. Koç.** (2005). Housing Production Under Less Regulated Market Condition
- Türkün A.**(2014). Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün, A., Ünsal B. ve Yapıcı, M.** (2014). “İstanbul’da 1980’ler sonrasında kentsel dönüşüm: mevzuat, söylem, aktörler ve dönüşümün hedefindeki alanlar.. *Mülk, Mahal ve İnsan: İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*” içinde (ss. 79-122) İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Uğurlu Ö.**(2013). Neoliberal politikalar ekseninde Türkiye’de kentsel mekânın yeniden üretimi. *Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık ve Güvenlik Dergisi*, 13, (47). 2-12.
- URL-1** <https://www.haberturk.com/kentsel-donusumde-5-yillik-acil-eylem-plani-2460073-ekonomi>, erişim tarihi: 02.03.2019.
- URL-2** <http://www.milliyet.com.tr/davutoglu-sur-toledo-gibi-olacak-ankara-yerelhaber-1191664/>, erişim tarihi: 04.04.2019.
- URL-3** <https://bianet.org/bianet/siyaset/105742-projeyi-sulukuleliler-icin-yaparsaniz-size-tesekkur-ederiz>, erişim tarihi: 04.04.2019.
- URL-4** <http://emlakkulisi.com/mehmet-ergun-turan-gerisinde-donusumuamacliyoruz/277783>, 02.03.2019.
- URL-5** <https://www.memurlar.net/haber/20481/toki-baskanindan-basbakan-a-elestiri-bizi-eziyor.html>, erişim tarihi: 04.04.2019.
- URL-6** <https://cbs.uskudar.bel.tr/eharita/>, erişim tarihi: 07.03.2019
- URL-7** <https://www.keym.com.tr/projeler/ferah-ve-kirazlitepe-mah-kentsel-tasarim>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-8** <http://www.hurriyet.com.tr/kelebek/hayat/cumhuriyet-tarihinin-en-tartismalisi-camlica-camii-40126401>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-9** <https://www.uskudar.bel.tr/tr/main/news/uskudar-in-cehresi-degisecek/696>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-10** <https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/RG801Y2018N30328S201811186>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-11** <https://www.haberturk.com/tv/gundem/haber/1369932-dikey-mimariye-karsiyim>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-12** <https://www.haberler.com/uskudar-belediyesi-cevre-ve-sehircilik-bakani-10967905-haberi/>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-13** <https://twitter.com/mehmetozhaseki/status/901435688356335617>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-14** <http://www.medyauskudar.com/bakan-ozhaseki-uskudarda-halkla-bulustu.html>, erişim tarihi: 07.03.2019.

- URL-15**<http://www.sanalbasin.com/bakan-ozhaseki-camllica-camiinin-etrafini-kentsel-donusum-kapsamina-alacaklarini-acikladi-23013645/>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-16**<https://www.haberler.com/uskudar-belediyesi-cevre-ve-sehircilik-bakani-10967905-haberi/>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-17**<https://www.uskudar.bel.tr/tr/main/news/kirazlitepe-mahallesi-kentsel-donusum-ve-geli/1557>, erişim tarihi: 16.03.2019.
- URL-18**<http://www.medyauskudar.com/bakan-ozhaseki-uskudarda-halkla-bulustu.html>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-19**<https://csb.gov.tr/istanbul-un-yeni-simgesi-camllica-camii-acilis-icin-gun-sayiyor-bakanlik-faaliyetleri-25417>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-20**<https://emlakkulisi.com/kirazlitepe-kentsel-donusum-projesinin-temeli-nisanda-atilacak/595273>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-21**<https://www.emlakwebtv.com/camllica-donusumu-2-senede-bitecek/67250>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-22**<https://www.artigercek.com/haberler/erdogan-in-acelesi-var-camllica-2019-a-yetisecek>, erişim tarihi: 09.02.2019.
- URL-23**<https://tr.sputniknews.com/cevre/201708261029887833-uskudar-kentsel-donusum-protestosu-polis-mudahalesi/>, erişim tarihi: 09.02.2019.
- URL-24**<https://www.sozcu.com.tr/2018/gundem/imam-cemaate-direnise-cagirdi-ama-yikima-engel-olamadi-2661551/>, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-25**<https://t24.com.tr/haber/kentsel-donusum-surecindeki-kirazlitepe-de-eylem-belediye-baskani-bizi-olume-terk-etti,805499>, erişim tarihi: 09.02.2019.
- URL-26**https://www.tmmob.org.tr/sites/default/files/kirazlitepe_raporu_.pdf, erişim tarihi: 09.02.2019.
- URL-27**https://twitter.com/ekrem_imamoglu/status/1100340377289138176, erişim tarihi: 07.03.2019.
- URL-28**<https://www.chp.org.tr/haberler/chp-genel-baskan-kemal-kilicdaroglunun-belediye-baskan-adaylari-tanitim-toplantisinda-yaptigi-konusma>, erişim tarihi: 09.02.2019.
- URL-29**<https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskani-mehmet-ergun-turan-kentsel-donusumde-amac-yerinde-donusum>, erişim tarihi: 09.02.2019.

Uzun, C. N. (2001). Gentrification in İstanbul: A diagnostic study. (Thesis). Nederlandse Geografische Studies, Utrecht.

Uzunçarşılı, B. C. (2009). Ayazma'dan Bezirganbahçe'ye : Yeniden İskanın Yarattığı Küresel Mağduriyetler ve Yeni Kimlik İnşası. *Dosya* 16:35-41

Ünsal,Ö. ve T.Kuyucu. (2011). ‘‘Neoliberal Kent Rejimiyle Mücadele: Başbüyük ve Tarlabası’nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş’’. *İstanbul Nereye : Küresel*

Kent , Kültür, Avrupa içinde haz. D.Göktürk, L.Sosyal ve İ.Treli, Metis, İstanbul.

Yalçıntan M.(2014). Sarıyer Gecekondlu Mahalleleri rneğinde Kentsel Dönüşüm Süreçleri ve Bu Süreçlerin Sosyo-Ekonomik ve Fiziki Etkileri, Tübitak Projesi (Proje No: 110K404), İstanbul.

Yalçıntan, M. ve avuşoğlu E.(2009). Kentsel dönüşümü ve kentsel muhalefeti kent hakkı üzerinden düşünmek, *Mimar İst*, 33, 93-102.

Yılmaz, B.(2009). Çağdaş kent- ağdaş konut: kentsel dönüşüm ve dönüştürülen yaşm alanları, *Toplum ve Demokrasi*, 3 (5), 151-160.

Yılmaz N.(2014). Toplumsal Yapı, Belediyeler ve Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşümden Sosyal Dönüşüme Sempozyumu.

Sönmez, M. (2015; 30-31) Ak Faşizmin İnşaat İskelesi, Nota Bene.

EK 1 RÖPORTAJLAR

RÖPORTAJ 1

Nerelisiniz?

Trabzon

Mesleğiniz Nedir?

Ev hanımı

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Ucuz barınma koşulları

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

1000 m²' civarı konut hak edişi.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahalle dışında

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Eski rahatlık ve doğal ortam olmayacak

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Hayır

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii'nin eteklerinde olması

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Bahçeli evler ve sıkı komşuluk ilişkileri

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok

RÖPORTAJ 2

Nerelisiniz?

Trabzon

Mesleğiniz Nedir?

Ev hanımı, dönüşüm dolayısıyla aktivist

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Akrabalık ilişkileri.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

500 m² konut ve işyeri.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz. Oldukça düşük bedel biçilmiş.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahalleye dönebileceğimizi düşünmüyorum.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Üst gelir gruplarına hitap eden bir yer olacak.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Hayır

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii ve rant

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Aile ve komşuluk ilişkileri

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok

RÖPORTAJ 3

Nerelisiniz?

Sivas

Mesleğiniz Nedir?

Tekstil

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Güzel bir doğasının olması bahçeli ev imkanı.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

12 daire iş yeri ve para

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mevcut mahallede

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Daha düzenli bir mahalle olacak

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Evet

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii'nden ötürü

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Komşuluk ilişkileri ve huzurlu bir mahalle

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Herhangi olumsuz bir yönü yok.

RÖPORTAJ 4

Nerelisiniz?

Bitlis

Mesleğiniz Nedir?

Nalburiye dükkanı sahibi.

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Boş bir mahalle olup yerleşmeye elverişli olması.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Borçlanarak 4 daire.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yeterli değil

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mevcut mahallede yaşamaya devam edeceğim

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Daha lüks ve tertipli bir mahalle olacak

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Desteklemiyorum mecburiyetten anlaşıma sağladım.

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii inşası

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Düğün taziye gibi merasimlerde dayanışma ve komşuluk ilişkileri.

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Çarpık ve düzensiz yapılaşma

RÖPORTAJ 5

Nerelisiniz?

Trabzon

Mesleğiniz Nedir?

Ev Hanımı

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Kendilerinden önce akrabalarının mahalleye yerleşmiş olması

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

400 bin TL. para

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz, oldukça düşük

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahalleye yakın bir yerde yaşayacak.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Daha düzenli ve güzel bir mahalle olacak

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Evet

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Boğaz manzarası ve rant

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Evlerin bahçeli olması

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Kümeslerin evlerle beraber olması

RÖPORTAJ 6

Nerelisiniz?

Rize

Mesleğiniz Nedir?

Doktor

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Babamın zamanında düşük maliyetle ev alması

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Borçlanarak 4 daire.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Memnunum.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Ailem mahallede yaşamaya devam edecek.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Görsellere göre yeşil dokunun sık olduğu az katlı yapıların olduğu nezih bir mahalle.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Evet

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii'sinden ötürü

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Çocukluk anılarının geçtiği mahalle ve güçlü komşuluk ilişkileri

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Otopark ve park alanlarının yetersizliği

RÖPORTAJ 7

Nerelisiniz?

Siirt

Mesleğiniz Nedir?

Ev hanımı.

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

15 yıl önce evlenip mahalleye gelin geldim.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Eşim konuya daha hakim ancak biçilen değerler yetersiz.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahallede dışında bütçemize uygun bir yerde yaşayacağız.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Zenginlere hitap eden bir mahalle olacak.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Hayır güvenmiyoruz.

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Güzel manzarasının olması.

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Bir çok yönüyle güzel. Komşuluk ilişkileri, aile ortamı ve çocuk yetiştirme konularında avantajlı

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Olumsuz yön yok.

RÖPORTAJ 8

Nerelisiniz?

Siirt

Mesleğiniz Nedir?

İşsiz

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Babam mahallenin güzel havasından ve manzarasından ötürü yerleşmiş.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Bilmiyorum ancak yetersiz

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Bütçemize uygun bir yerde yaşayacağız.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Turistik bir yer olacak

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Karşıyız

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Turistik olması

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Komşuluk ilişkileri

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Düzensiz yapılaşma ve engebeli yollar.

RÖPORTAJ 9

Nerelisiniz?

Bayburt

Mesleğiniz Nedir?

Emekli

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Güzel manzara ve ucuz barınma koşulları

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

2 adet daire.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yeterli

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mevcut mahallede

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Daha güzel ve değerli bir mahalle olacak.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Evet

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Devletimizin halkımızın refahını yükseltmesini amaçlaması

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Komşuluk ilişkileri

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Bakımsız bir mahalle olması

RÖPORTAJ 10

Nerelisiniz?

Siirt

Mesleğiniz Nedir?

Ev hanımı

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Evlenince eşimle mahalleyi beğenip ev aldık. Her yönüyle güzel bir mahalle

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Mevcut daire sayısından az daire verip borçlandırıyorlar.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Bütçemize uygun bir yerde.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Varlıklı kesime hitap edecek.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Hayır, güvenmiyoruz

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Rant olduğu için.

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Her yönüyle güzel bir mahalle

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok

RÖPORTAJ 11

Nerelisiniz?

Trabzon

Mesleğiniz Nedir?

Market işletmecisi.

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Yakınlarda oturuyorum iş yapmak için uygun bir yer.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

Kiracıyım, işletmem için sadece 2-3 bin lira arası taşınma bedeli veriliyor.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yetersiz

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahalleye yakın bir yerde market işletmeye devam edeceğim.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Villalar olacak.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Hayır

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Rant dağıtılacağı için seçilmiştir.

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Güzel bir mahalle tanıdık ilişkileri var ve güvenli.

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok

RÖPORTAJ 12

Nerelisiniz?

Trabzon

Mesleğiniz Nedir?

Emekli

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Babam 65 sene önce akrabaları burada olduğu için yerleşti.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

30 bin lira borçlanıp 1 daire verilecek.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Hayır. Bahçeli evime 1 daire verilmesini yetersiz buluyorum.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Bizi burada tutmazlar.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Lük olacak belki de villalar yapılacaktır.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Evet ama bu şekilde değil. Güvenmiyorum.

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Rant olduğu için kentsel dönüşüm ilan edildi.

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Bahçeli evlerde mahsül yetiştiriyoruz. Mutluyuz

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok

RÖPORTAJ 13

Nerelisiniz?

Siirt

Mesleğiniz Nedir?

İnşaat işleriyle uğraşıyorum.

Kirazlıtepe'ye Yerleşme Nedeniniz Nedir?

Köyden çıkıp İstanbul'a yerleştiğimizde buraya geldik.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Haklarınız Nelerdir?

4 daire.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Dağıtılan Hakları Yeterli Buluyor musunuz?

Yeterli olabilir ancak dağıtım modeli haksız.

Kentsel Dönüşüm Sonrası Nerede Yaşayacaksınız?

Mahallede yaşamayacağım

Kentsel Dönüşüm Sonrası Mahalleniz Nasıl Bir Yer Olacak?

Bir bilgimiz yok çünkü ilan edilmiş bir proje yok.

Kentsel Dönüşümü Destekliyor Musunuz?

Bu haliyle hayır. Adaletsiz bir dağıtım var ve kurumlara güvenmiyoruz.

Mahallenizin Kentsel Dönüşüm Alanı Seçilmesini Neye Bağlıyorsunuz?

Çamlıca Camii'sinden dolayı.

Mahallenizin Olumlu Yönleri Nelerdir?

Komşuluk ilişkileri, huzurlu olmamız.

Mahallenizin Olumsuz Yönleri Nelerdir?

Yok