

**T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**RANT AKTARIM MEKANİZMASI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM:  
FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

**BAŞAK BÜLBÜL AKIN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN  
PROF. DR. ASUMAN TÜRKÜN**

**İSTANBUL, 2017**

T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**RANT AKTARIM MEKANİZMASI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM: FIKIRTEPE  
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

Başak BÜLBÜL AKIN tarafından hazırlanan tez çalışması 12.06.2017 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Tez Danışmanı**

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN  
Yıldız Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri**

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Sırma TURGUT  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Nihal Ekin ERKAN  
Marmara Üniversitesi

Tez sürecim lisans dönemimden itibaren Fikirtepe'deki gözle görünür değişimi keşfetme isteğimle başladı. Bu keşif hem bitmek bilmeyen bir dönüşüm sürecini anlamlandırabilmem için bir fırsat, hem de Kadıköy'de yaşamam nedeniyle ait olduğum mekana karşı hissettiğim bir borcun yansımasıydı. Çalışma süresince defalarca kaybolduğum bu yolda belki de her genç araştırmacının duyduğu korkuları yaşadım. Bitmeyen bir projeyi çalışmanın, sonuçları yeni yaşamı görmeden ve süreç tamamlanmadan yorumlamanın zaman zaman kehanetlerde bulunmak hissini uyandırmasının yanı sıra, yaşayanların gözünden bakmaya çalışırken öznel yorumda bulunma endişesiyle çok sık karşılaştım. Değişimi anlamaya çalışırken değiştiğimi fark ettim ve bu durumu gelişmem yönünde olumlu bir katkı olarak değerlendiriyor, umutlanıyor ve yeni çalışmalar için duyduğum heyecanın temeli sayıyorum.

Süreci anlamaya çalışırken karşılaştığım belirsizlikler ve değişimler sonucu işin içinden çıkamayacağımı düşünmek, yapamayacağım hissini üstesinden gelmek; sancısız geçemeyeceğini düşündüğüm üretim sürecinin önemli bir parçasıydı. İşte tam da bu anlarımda beni tekrar o sandalyeye oturtan kişilere teşekkürü bir borç bilirim. Öncelikle tez çalışması boyunca bilgi ve birikimini paylaşıp çalışmanın bugünkü halini almasında çok değerli katkıları olan, bana güvenen, sabır ve anlayışını hiç kaybetmeyen, yüzündeki umut verici gülümsemesiyle beni her daim çalışmaya teşvik eden sayın danışman hocam Prof. Dr. Asuman Türkün'e; tez savunma sınavında yapıcı eleştirileri ve önerileri ile katkıda bulunan sayın hocalarım Doç. Dr. Sırma Turgut ve Doç. Dr. Nihal Ekin Erkan'a; yaşadıkları tecrübeleri aktararak beni zenginleştiren, sonsuz anlayış ve destekleri ile her daim yanımda olan sevgili iş arkadaşlarıma; başta üzerimdeki emeği çok büyük olan hayat öğretmenim anneannem olmak üzere bu süreçte ihmal ettiğim tüm aileme; her anımda bana beş duyumdan yakın olan, sevgisiyle tüm zorlukların üstesinden gelebileceğimi hissettiren sevgili annem Serpil Bülbül ile yapabileceğime olan inancını ben kaybetsem bile kaybetmeyen, desteğini hiçbir zaman esirgemeyen sevgili babam Şahamet Bülbül'e ve son olarak ben çalışırken sabahlara kadar koltukta kıvrılıp tek bir şikayette bulunmayan, heyecanla anlattığım tüm mesleki deneyimlerimi dinleyip benimle birlikte yaşayan hayat arkadaşım, eşim Murat Akın'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran, 2017

Başak BÜLBÜL AKIN

## İÇİNDEKİLER

Sayfa

|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| KISALTMA LİSTESİ.....                                                                               | vi  |
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                                                  | vii |
| ÇİZELGE LİSTESİ .....                                                                               | ix  |
| ÖZET .....                                                                                          | x   |
| ABSTRACT.....                                                                                       | xii |
| BÖLÜM 1                                                                                             |     |
| GİRİŞ.....                                                                                          | 1   |
| 1.1    Literatür Özeti.....                                                                         | 1   |
| 1.2    Tezin Amacı.....                                                                             | 4   |
| 1.3    Hipotez.....                                                                                 | 7   |
| BÖLÜM 2                                                                                             |     |
| KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE DAR GELİRLİ KONUT ALANLARINDAKİ GELİŞİMİ.....                            | 10  |
| 2.1    Kentsel Dönüşüm Kavramının İrdelenmesi .....                                                 | 10  |
| 2.1.1    Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Kapsamı .....                                                    | 11  |
| 2.1.2    Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemleri .....                                                  | 17  |
| 2.1.3    Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Süreç<br>İçindeki Gelişimi.....        | 23  |
| 2.2    Dar Gelirli Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm .....                                          | 34  |
| 2.2.1    19. yy. – 1960 Arası Dönem.....                                                            | 34  |
| 2.2.2    1960 – 1980 Arası Dönem .....                                                              | 35  |
| 2.2.3    1980 Sonrası Dönem .....                                                                   | 43  |
| BÖLÜM 3                                                                                             |     |
| TÜRKİYE’DE DAR GELİRLİ GRUPLARA YÖNELİK KENTSEL POLİTİKALAR VE DÖNÜŞÜM<br>SÜRECİNİNİRDELENMESİ..... | 53  |

|     |                                                                                                                                           |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 | Modern Planlama Anlayışıyla Ulus Devletin İnşası ve İlk Gecekondu Nüveleri: 1923 – 1950 Arası Dönem.....                                  | 53 |
| 3.2 | İthal İkameci Sanayileşme Yaklaşımıyla Tarımda Çözölme ve Gecekondu Gelişimi: 1950 – 1960 Arası Dönem .....                               | 56 |
| 3.3 | Planlı Döneme Geçiş ve Gecekondu Sorununun Çözümüne Yönelik Yasal Düzenlemeler: 1960 – 1980 Arası Dönem.....                              | 59 |
| 3.4 | Neoliberal Politikaların Etkisiyle Küçülen Devlet ve Gecekondu Aflarıyla Geçicilikten Kalıcılığa: 1980 – 1990 Arası Dönem .....           | 68 |
| 3.5 | Gecekondu Alanlarına Yönelik Değişen Söylem ve Kent Politikalarında Önemli Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm: 1990 – 2000 Arası Dönem ..... | 75 |
| 3.6 | Kentsel Dönüşüme Yönelik Yasal Düzenlemeler ve Artan Yetkiler İle Affetmekten Yok Etmeye: 2000 Sonrası Dönem .....                        | 80 |

#### BÖLÜM 4

|                                                                                     |                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ’NİN RANT MEKANİZMASI BAĞLAMINDA İRDELENMESİ ..... |                                                                                                     | 109 |
| 4.1                                                                                 | Çalışma Alanının Konumu ve Tarihsel Gelişimi.....                                                   | 109 |
| 4.2                                                                                 | Çalışma Alanına İlişkin Mekansal Kararlar ve Planlama Yaklaşımı: Afet Riski Nedeniyle Dönüşüm ..... | 118 |
| 4.3                                                                                 | Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Sürecinin Tarihsel Gelişimi: Dönüşememe ve Bölüşememenin Öyküsü.....      | 132 |
| 4.4                                                                                 | Dönüşüm Projesinin Yapısı, Hedef Kitle ve Sunumu: Yeni Mekanın Yeni Sahipleri .....                 | 157 |

#### BÖLÜM 5

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| SONUÇ VE ÖNERİLER ..... | 194 |
| KAYNAKLAR .....         | 215 |
| ÖZGEÇMİŞ .....          | 230 |

## KISALTMA LİSTESİ

---

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| ÇŞB    | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                   |
| İBB    | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                  |
| İSTKA  | İstanbul Kalkınma Ajansı                        |
| KİPTAŞ | İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. |
| TOKİ   | Toplu Konut İdaresi                             |

## ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                                               | Sayfa |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Şekil 2.1 Kentsel dönüşüm konsepti .....                                                                                      | 13    |
| Şekil 2.2 Kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişim süreci .....                                                                | 15    |
| Şekil 4.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın Kadıköy'deki konumu .....                                                 | 110   |
| Şekil 4.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ve çevresi .....                                                              | 111   |
| Şekil 4.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ile mevcut ulaşım ve donatı ilişkileri .....                                  | 112   |
| Şekil 4.4 Proje alanı topoğrafik yapısı .....                                                                                 | 113   |
| Şekil 4.5 Fikirtepe Proje Alanının 1944 tarihli hava fotoğrafı .....                                                          | 114   |
| Şekil 4.6 Fikirtepe Proje Alanının 1966 tarihli hava fotoğrafı .....                                                          | 115   |
| Şekil 4.7 Fikirtepe Proje Alanının 1970 tarihli hava fotoğrafı .....                                                          | 116   |
| Şekil 4.8 Fikirtepe Proje Alanının 1982 tarihli hava fotoğrafı .....                                                          | 116   |
| Şekil 4.9 Fikirtepe Proje Alanının 2006 tarihli hava fotoğrafı .....                                                          | 117   |
| Şekil 4.10 Fikirtepe Proje Alanının 2013 tarihli hava fotoğrafı .....                                                         | 118   |
| Şekil 4.11 Fikirtepe Proje Alanının 2017 tarihli hava fotoğrafı .....                                                         | 118   |
| Şekil 4.12 İstanbul'da kentsel dönüşümüne konu olan alanlar .....                                                             | 125   |
| Şekil 4.13 Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmış yüksek yoğunluklu konut alanları .....                | 126   |
| Şekil 4.14 İstanbul için mekansal sürdürülebilirlik sentezi .....                                                             | 127   |
| Şekil 4.15 2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Fikirtepe ve Çevresi .....                          | 129   |
| Şekil 4.16 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe ve Çevresi ..... | 130   |
| Şekil 4.17 2011 tarihli 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı ....                                         | 132   |
| Şekil 4.18 Konut göstergeleri .....                                                                                           | 155   |
| Şekil 4.19 Fikirtepe'de tek katlı konut örneği .....                                                                          | 157   |
| Şekil 4.20 Fikirtepe'de bitişik nizam 2-3 katlı yapılar .....                                                                 | 158   |
| Şekil 4.21 Fikirtepe'de ayrık nizam çok katlı bir yapı örneği .....                                                           | 158   |
| Şekil 4.22 Fikirtepe'de eğimin yüksek olduğu merdivenli sokak örneği .....                                                    | 159   |
| Şekil 4.23 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın yeni dokusu.....                                                         | 161   |
| Şekil 4.24 Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan damar yaklaşımı.....                                   | 162   |
| Şekil 4.25 Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan düğüm yaklaşımı .....                                  | 162   |

|            |                                                                                  |     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Şekil 4.26 | Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan doku yaklaşımı ..... | 163 |
| Şekil 4.27 | Fikirtepe Master Planı anahtar paftası .....                                     | 165 |
| Şekil 4.28 | Fikirtepe Master Planı anahtar paftada ulaşım aksları .....                      | 165 |
| Şekil 4.29 | Örnek proje görselleri .....                                                     | 169 |
| Şekil 4.30 | UpLife Projesi ulaşım olanakları .....                                           | 171 |
| Şekil 4.31 | İstanbul 216 Projesi konumu ve çevresi .....                                     | 172 |
| Şekil 4.32 | Yenitepe Kadıköy Projesi'nin konum avantajları .....                             | 172 |
| Şekil 4.33 | Brooklyn Park tanıtım videosundan bir kesit.....                                 | 174 |
| Şekil 4.34 | Brooklyn Dream Projesi konsepti.....                                             | 176 |
| Şekil 4.35 | Elite Concept Projesi sosyal yaşam alanları .....                                | 177 |
| Şekil 4.36 | KentPlus Kadıköy Projesi sosyal yaşam alanları.....                              | 177 |
| Şekil 4.37 | Muhteşem Yeni Yüzyıl Konutları Projesi konsepti .....                            | 178 |
| Şekil 4.38 | The Mandarins Acıbadem Projesi sosyal yaşam alanları .....                       | 178 |
| Şekil 4.39 | Transform Fikirtepe Projesi konsepti.....                                        | 179 |
| Şekil 4.40 | Alya Life Residence Projesi lobi alanı .....                                     | 179 |
| Şekil 4.41 | Brooklyn Park Projesi manzara faktörü .....                                      | 181 |
| Şekil 4.42 | The Mandarins Acıbadem Projesi manzara faktörü ve sosyal yaşam alanları.....     | 182 |
| Şekil 4.43 | Güral Göztepe Konutları Projesi ile çevre ilişkileri.....                        | 182 |
| Şekil 4.44 | Teknik Yapı tanıtım görseli .....                                                | 183 |
| Şekil 4.45 | Kadıköy İlçesi'nden diğer ilçelere yapılan taşınma oranları .....                | 188 |
| Şekil 4.46 | Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda eski ve yeni doku birlikteliği .....         | 192 |

## ÇİZELGE LİSTESİ

|                                                                                                    | Sayfa |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Çizelge 2.1 Kentsel dönüşüm uygulamalarının süreç içindeki gelişimi .....                          | 25    |
| Çizelge 2.2 Kentsel dönüşüm süreçlerinde öne çıkan aktörler ve rolleri .....                       | 33    |
| Çizelge 5.1 Çalışma kapsamında ele alınan yasal düzenlemeler.....                                  | 200   |
| Çizelge 5.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ile ilgili plan ve yetki<br>değişiklikleri ..... | 206   |
| Çizelge 5.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi süreci .....                                         | 209   |

**RANT AKTARIM MEKANİZMASI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM:  
FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

Başak BÜLBÜL AKIN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN

Küresel düzeyde yaşanan ekonomik değişimlere ayak uydurabilmek ve uluslar arası platformda rekabet gücünü arttırabilmek amacıyla ülkeler, tarihsel süreç içinde sosyal, kültürel, ekonomik, fiziksel, yasal ve yönetsel yapılarına bağlı olarak farklı yaklaşımlar geliştirmektedir. Neoliberal politikaların etkisiyle şekillenen yeni kentsel politikalarla birlikte kentlerin dönüşümüne ilişkin stratejiler ve dar gelirli konut alanlarına yönelik müdahaleler de değişmektedir.

Bu kapsamda Türkiye’de, 1980’lerden sonra değişen ekonomik önceliklerle birlikte ulusal ve uluslararası sermayeyi kentlere çekmek ve birikim süreçlerinin devamını sağlamak önemli bir amaç haline gelmiştir. Kentsel politikalar ve gelişme stratejileri de bu amacı gerçekleştirmek üzere en karlı seçenek olan gayrimenkul piyasasına yönelmiş, kentsel dönüşüm bu kapsamda bir araç olarak kullanılmıştır. Özellikle dünya kenti vizyonu doğrultusunda gelişen İstanbul’da gerçekleşen ve ciddi sorunlar barındıran kentsel dönüşüm uygulamaları, meşruiyetini 1999 Marmara Depremi ve İstanbul ve çevresini ciddi bir biçimde etkilemesi beklenen deprem tehdidi üzerinden kurmaktadır.

Tez çalışmasında, kentsel dönüşüm müdahalelerinin çoğunlukla dar gelirliilerin yaşam alanlarını hedeflediği kabulünden yola çıkılmaktadır. Dünya ve Türkiye’deki müdahaleler dönemsel olarak gelişim süreçleri içinde incelenmekte ve Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde değerlendirilmektedir. Bu bağlamda, kentin

merkezinde kalan ve potansiyel arsa değeri yüksek olan Fikirtepe'nin özel sektör etkisiyle ve kamu desteğiyle dönüşümü; yasal düzenlemeler, mekansal kararlar ve konut politikalarının dönüşümü gerçekleştirmek üzere araçsallaşan rolü üzerinde durulmaktadır. Rant odaklı bir yaklaşımla dönüştürülen alan, lüks konut projeleriyle üst gelir grubuna sunulmakta; sosyo-ekonomik yapının dikkate alınmadığı ve katılımın gerçekleşmediği bir planlama süreci yaşanmaktadır. Çalışmada, bu süreç içinde yerinden edilmenin, soylulaştırmanın, derinleşen sosyo-mekansal ayrışmaların, kentte var olma biçimini tanımlayan mevcut sosyal ağların yok oluşunun öyküsü ortaya konmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut politikası, kentsel dönüşüm, dar gelirli konut alanları, rant aktarım mekanizması, Fikirtepe



## ABSTRACT

---

### **URBAN TRANSFORMATION AS RENT TRANSFER MECHANISM: FİKİRTEPE URBAN TRANSFORMATION PROJECT**

Başak BÜLBÜL AKIN

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Adviser: Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN

Countries are developing different approaches in the historical process depending on their social, cultural, economic, physical, legal and managerial structures in order to be able to keep pace with global economic changes and increase competitive power on the international platform. Along with the new urban policies shaped by the influence of neoliberal policies, the strategies for the transformation of cities and the interventions for the spaces with low income are also changing.

In this context, in Turkey, with the changing economic approach since the 1980s, attracting national and international capital to cities and maintaining the accumulation process has become an important goal. Urban policies and development strategies have also been directed towards the real estate market, which is the most profitable option to realize this aim, and urban transformation has been used as a tool in this context. In particular, urban transformation practices that took place in İstanbul, which developed in line with the vision of the world city, and which have serious problems, found the basis of legitimacy that it seeks together with the 1999 Marmara Earthquake.

In the thesis study, it is assumed that the urban transformation interventions mostly occur in the habitats of the low income people. The interventions in the world and in

Turkey are examined periodically in development processes and evaluated in Fikirtepe Urban Transformation Project. In this context, the transformation of Fikirtepe, which is located in the center of the city and the potential value of the land is high, through private sector influence and public support; the instrumental role of legal arrangements, spatial decisions and housing policies in order to carry out the transformation is emphasized. With the rent-focused approach, the developing area is presented to the upper income group with luxury housing projects and there is a planning process in which the socio-economic structure is not taken into consideration and participation is not realized. In the study, the story of displacement, gentrification, deepening socio-spatial segregation and the disappearance of existing social networks that define the form of existence in the city is revealed in this process.

**Keywords:** Housing policy, urban transformation, low income housing areas, rent transfer mechanism, Fikirtepe



#### 1.1 Literatür Özeti

Türkün vd. (2014), “Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul’da Kentsel Dönüşüm” başlıklı çalışmasında, dar gelirli konut alanlarında gerçekleşen kentsel dönüşüm süreçlerini geniş bir çerçevede ele almakta; İstanbul’un Başibüyük, Derbent, Aydınlı, Tarlabası, Tozkoparan, Ayazma ve Tepeüstü olmak üzere altı bölgesinde yapılan saha çalışması sonuçlarını ortaya koymaktadır. Genellikle ekonomik temele dayanan yeni kent politikalarının sosyal politikaları zayıflattığı kabulünden yola çıkarak, çalışma kentsel dönüşüm projelerini yalnız fizik mekan üzerinden değil, toplumsal boyutu göz önüne alarak incelemektedir. Bu bağlamda saha çalışmasında; çalışılan alanların kuruluş tarihi, alanda yaşayanların yerleşme süreçleri, konut ve çevrelerinin özellikleri, mülkiyet durumu, sosyo-ekonomik yapı, yaşam koşulları ve olanakları, kentte varolma biçimleri, kentle ve birbirleriyle kurdukları ilişkiler, kentsel dönüşüm algısı, dönüşümden nasıl etkilenecekleri, kentsel dönüşüme karşı muhalefet ve katılım gibi konular incelenmektedir.

Işık ve Pınarcıoğlu (2001), “Nöbetleşe Yoksulluk” adlı çalışmasında, Türkiye kentleşmesini ve göç olgusunu dönemler bazında kent yoksulluğunun değişimi üzerinden aktarmakta; yoksulluk algısının zaman içinde nasıl dışlama, korku ve nefrete dönüştüğü ile alt, orta ve üst gelir grupların yaşam mekanlarını ayrıştıran süreçlerin nasıl işlediğini ortaya koymaktadır. 1980’lerden sonra devletin sınıflar arasındaki bütünleştirici ve gerginlikleri yumuşatıcı rolünün ortadan kalkmasıyla, toplumsal ayrışma süreçlerinin hızlanmakta ve derinleşmekte olduğu vurgulanmaktadır. Kentsel

rantın sınıflar arasında paylaşımına ilişkin uzlaşmanın yıkıldığı ve kentleşmenin nasıl finanse edileceğine ilişkin kuralların yeniden yazıldığı belirtilmektedir. Kente önceden göç etmiş ve dönemin ekonomik yaklaşımı içerisinde kendine yer bulabilmiş olan eski göçmenin, kente daha sonradan gelen kesimler üzerinden zenginleşmeleri, yoksulluklarını bu yeni göçmenlere devretmelerine dayanan eşitsiz güç ilişkileri, nöbetleşe yoksulluk kavramı ile açıklanmıştır. Bu kavramın öne sürdüğü yoksulluk döngüsü, Sultanbeyli örneği üzerinden irdelenmektedir.

Erman (2016), “Mış Gibi Site” adlı çalışmasında, Batı ve küresel Güney kentlerindeki dönüşümleri anlatarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentlerindeki yoksullar arasında bağ kurmaktadır. 1970’li yıllardaki ekonomik kriz dönemi sonrası uygulamaya konulan küresel neoliberal politikalar ile yoksulların mekanlarına müdahalelerin ortaya çıktığı ve bu durumun, kendine özgü özellikleri olmakla birlikte Türkiye ile de uyumlu olduğu vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, gecekonduların yıkılarak yerlerine TOKİ tarafından yapılan gecekondü dönüşüm sitelerinin, buralara yerleştirilen insanları nasıl dönüştürdüğü, nasıl bir kent ve toplum ortaya çıkardığı, neoliberal politikaların hakim olduğu Türkiye’de hangi şartlar altında var oldukları, nasıl yönetildikleri ve nasıl bir gelecekle karşılaşacakları, Karacaören-TOKİ sitesi özelinde incelenmektedir.

Koç (2002), “İstanbul’da Deprem Riskine Karşı Kentsel Mekanda Planlama Alternatifi Arayışında Fikirtepe Örneği” başlıklı çalışmasında; plansız gelişmiş, deprem güvenliği olmayan sağlıklı kemikleşmiş yerleşim dokularının, İstanbul metropoliten alanının önemli bir büyüklüğünü oluşturduğunu belirtmekte, bu alanları imar planlama süreci ve parsel bazında yapılaşmalar ve dönüşümler ile sağlıklılaştırmanın mümkün görünmediğini, bu alanlarda mühendislik hizmeti almamış yapıları güçlendirmenin söz konusu olmadığını vurgulamaktadır. Bu alanlardan biri olan Kadıköy-Fikirtepe bölgesi fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları ile incelenmekte; bu tür alanlarda kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilip, gerçekleştirilemeyeceğine ilişkin bir ön araştırma kapsamında fizibilite denemesi yapılmaktadır.

Özdemir ve Aydın (2016), “Fikirtepe’de “Piyasanın Görünmez Eli”ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi” başlıklı çalışmasında, son yıllarda kentsel dönüşüm adı altında yürütülen özel sektörün kar amacına uygun uygulamaların, kamu sektörü tarafından

kayıtsız şartsız her koşulda desteklenmesiyle nitelsiz yeni yerleşim alanlarının oluştuğunu belirtmektedir. Bu yerleşim alanlarından biri olarak kabul ettiği Fikirtepe'deki projeyi, alanın serbest piyasa etkisiyle yaşadığı dönüşümü ve bu dönüşüme katkıda bulunan kamu sektörünün süreçteki müdahalelerinin boyutunu ve niteliklerini kronolojik sırayla ortaya koymaktadır.

Akkoyunlu (2011), "Fikirtepe'de Depremi Adı, Rantın Tadı Var!" adlı çalışmasında, Fikirtepe'de başlayan ve İstanbul'a model olması öngörülen kentsel dönüşüm projesinin planlama süreci, mevcut planlarla uyumluluğu ele alınmakta, deprem söyleminin arkasında yapılan çalışmaların deprem gerçeğiyle ne kadar uyduğu irdelenmektedir. Yapılan değerlendirmeler büyük oranda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yurt içi ve yurt dışında deprem ve ilişkili diğer konularda uzmanlara hazırlatılan araştırma raporları ve planlardan yararlanılarak oluşturulmuştur. Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı Fikirtepe Projesi, yine Büyükşehir Belediyesi'nin kendi raporları ve çalışmaları bünyesinde ele alınmıştır.

Gökşin (2009), "Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi" adlı çalışmasında; toplum-tabanlı mahalle yenileşmesi modeli geliştirmek ve modelin fizibilitesini İstanbul'da uygulayarak değerlendirmek amacıyla İngiltere, Almanya, Fransa ve Amerika Birleşik Devletleri'ndeki (ABD) uluslararası deneyimlerin analizi sonucunda genel bir model oluşturulmaktadır. Pek çok ülkede geliştirilen politikalar ve eylem planlarının her ülkenin kendi özel koşullarına göre uyarlanmış ortak ilkeleri belirlemekte olduğu vurgulanarak, bu genel ilkeler toplum-tabanlı mahalle yenileşmesine yönelik stratejik yaklaşım genel modelini geliştirmek üzere sentezlenmektedir. Türkiye'deki koşullar altında uygulanmasında, var olan potansiyellerin ve engellerin analizi yoluyla modelin Türkiye'ye uyarlanmasının ve burada uygulanmasının fizibilitesi değerlendirilmektedir. Genel modelin, İstanbul'daki yakın zamanlı deneyimlerden yararlanan ve Kadıköy-Fikirtepe'deki mevcut politika ve planları dikkate alan bir pilot proje önerisi biçiminde bir ön uygulaması yapılmaktadır.

Ayık (2014), "Mekansal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği" adlı çalışmasında, Fikirtepe Kentsel

Dönüşüm Projesi'nin gelişim seyri, dönüşümün aktörleri, kente bir müdahale aracı olarak dönüşüm projesinin rolü ve bu projeyle ne gibi mekansal ve toplumsal sonuçların ortaya çıktığı gibi çeşitli sorular coğrafi bir bakışla açıklanmaya çalışılmıştır. Bu sorulara aranan cevapların coğrafya biliminde son yıllarda çalışılmaya başlanmış olan kentsel dönüşüm çalışmalarına da bir yöntem arayışı olduğu belirtilmiştir.

Şentürk (2014), "Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği" başlıklı çalışmasında, Türkiye'nin kentleşme süreçlerine yaklaşımıyla oluşan Fikirtepe dokusunun, yeni yasal düzenlemeler ve ayrıcalıklı yapılaşmalar sonucunda özel sektör tarafından konsept projelerle nasıl değişebileceği ve imar planı ölçeğinde tasarımın önemi vurgulanmaktadır.

Gürsoy (2015), "Stratejik Planlama Yaklaşımının Düzenleyici Plan Sistemine Entegre Edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Planlama Çalışmaları" adlı çalışmasında, Türkiye'de klasik planlama anlayışı olan düzenleyici planlama sisteminde, yenilikçi anlayışa sahip stratejik plan yaklaşımını uygulama olasılığı ve yöntemleri araştırılmaktadır. Bu iki modelin entegrasyonunun sağlanmasının mümkün olup olmadığı, Fikirtepe kentsel dönüşüm alanındaki planlama çalışmaları ve dönüşüm süreci üzerinden incelenmektedir. Çalışma alanı kapsamında, düzenleyici planlama türü ile stratejik plan türünün hibritleşmesinin nasıl sağlandığı ortaya konmakta ve karşılaşılan olumlu ve olumsuz yönlerle bu hibritleşme değerlendirilmektedir.

## **1.2 Tezin Amacı**

Bu çalışma Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik Anabilim Dalı Kentsel Dönüşüm ve Planlama Yüksek Lisans Programı 2016-2017 Bahar Yarıyılı Yüksek Lisans Tezi kapsamında hazırlanmıştır. "Rant Aktarım Mekanizması Olarak Kentsel Dönüşüm: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi" başlığını taşıyan tez çalışması, kent ve konut politikaları bağlamında dar gelirli grupların yaşam alanlarına yönelik kentsel dönüşüm yaklaşımı, etkileri ve sonuçları ile çalışma alanı olarak belirlenen Kadıköy İlçesi Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan proje alanı özelinde yapılan araştırmaları içermektedir.

Dünyada küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle yaşanan değişimler, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı zaman dilimlerinde, farklı yaklaşımlar üzerinden okunmaktadır. Tez çalışması kapsamında bu yaklaşımlar tarihsel süreç içinde kentsel dönüşüm bağlamında tartışılmakta, dar gelirli konut alanlarına yönelik barınma politikaları ve müdahaleler özelinde ele alınmaktadır. Kentin merkezinde yer alan ve potansiyel rant değeri taşıyan dar gelirli konut alanlarında gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarının meşrulaştırıcı söylemleri ve öne sürülen nedenleri ile yaşanan süreç ve sonuçları arasındaki ilişki ortaya konmaya çalışılmaktadır. Tez çalışmasının amacı; dar gelirli toplumsal kesimlere yönelik ekonomik, politik ve ideolojik yaklaşımların zaman içindeki değişimini, medyada ve politik söylemlerde gözlenen değişimi; dönüşüm uygulamalarının yaşam koşulları, sosyo-ekonomik yapılar, psikolojik ortamlar, dayanışma ağları, mekan kullanımları ve hizmetlere erişim alanlarındaki etkilerini ortaya koymaktır. Aynı zamanda ekonomik ve sosyal önceliklerin, konut politikalarının, yasal düzenlemelerin ve mekansal kararların kent üzerindeki etkisini kentleşme tarihi üzerinden dönemsel olarak Türkiye ve İstanbul ölçeğinde ve Fikirtepe özelinde incelemek; dönüşüme yönelik çıkarılan yasalar ve kararlarla özel sektörün talepleri arasındaki ilişkiyi kurmak bu çalışmanın amaçları arasındadır. Dar gelirlilerin yaşam alanlarında gerçekleşen ve örnek alanda afet riski, sağlıksız yaşam koşulları, güvenlik gibi söylemlerle meşrulaştırılan dönüşüm uygulamalarının sunulan nedenlerinin ne derece gerçeği yansıttığı; plan kararlarının üst ölçek planlarla ve yapılan ilgili araştırma bulgularıyla uyumlu olup olmadığı; dönüşüm sonucu oluşan mekanların kimler için tasarlandığı ve sosyo-ekonomik sorunlara çözüm üretip üretmediği; dönüşüm sonucu ortaya çıkan rantın bölüşümünde ne tür sorunlarla karşılaşıldığı çalışmanın önemli tartışma konuları arasında yer almaktadır.

Bu bağlamda Fikirtepe ve çevresinde gerçekleşmekte olan ve 2005 tarihinden bu yana devam eden belirsizliklerle dolu kentsel dönüşüm projesinin pilot proje olarak sunulması, benimsenen imar modelinin ilk ve tek örneği olması, gönüllülük esasına dayanmakla birlikte gerçekleşmesi önündeki engelleri mülkiyet hakkını olumsuz yönde etkileyecek yasal düzenlemelerle aşması bu projenin örnek alan olarak seçilmesinin nedenlerini oluşturmaktadır. Çalışma alanı, kamu rolünün yasa koyuculukla sınırlanması ve sürecin yönetiminin vatandaş ile özel sektör arasındaki anlaşmalara

bırakılması yönüyle önem taşımaktadır. Aynı zamanda medyada süreç içinde alanda yaşayanlara ilişkin zengin ve yoksul söylemlerinin birarada kullanılması, fiziksel yenileme yaklaşımının sosyo-ekonomik kararlar ve iyileştirme stratejilerinden yoksun olması, sunulan marka projelerin mevcut yaşam koşulları ve olanaklarla uyumsuz olması, özel sektör dışında sosyal ağların çözülmesiyle alanda yaşayanların da yalnız ekonomik temelli yaklaşımı ile piyasa içinde gelişen gayrimenkul geliştirme eksenli bir sürecin yaşanması; projenin incelenme nedenleri arasında yer almaktadır.

Tez çalışması beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde tezin konusu, amacı, kapsamı, araştırma soruları ve yöntemi hakkında açıklamalara yer verilmekte, değerlendirilecek hipotezler kurulmaktadır. İkinci bölümde; kentsel dönüşüm kavramı temel kavram olarak ele alınmakta ve dünyadaki gelişim süreci incelenmektedir. Devamında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde dar gelirlilerin yaşam alanları özelinde konut politikaları, barınma yaklaşımları ve müdahaleler tarihsel dönemler içinde ele alınarak kentsel dönüşümle ilişkisi kurulmaktadır. Üçüncü bölümde, Türkiye kentleşme pratiği içinde İstanbul'a atıfta bulunularak, dar gelirli konut alanlarının oluşumu, değişen anlamı ve bu alanlara ilişkin yaklaşım ve müdahaleler; medyada ve politik söylemlerde dar gelirli ve konut alanlarının yeri; ekonomik yapı ve siyasi tercihlerin etkisiyle şekillenen kentsel dönüşüm müdahalelerinin etkileri ve sonuçları; etkili aktörler ve yasal düzenlemeler bağlamında önemli kırılma noktaları belirlenerek dönemsel olarak incelenmektedir. Dördüncü bölümde; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin, önceki bölümlerde aktarılan süreçler, aktörler ve yasal düzenlemelerle ilişkisi kurulmaktadır. Proje alanının kent içindeki avantajlı konumu ve potansiyel değeri orta konmakta; yerleşmenin tarihsel gelişimi içerisinde gecekondulu olgusuyla tanışması, yasallaşma süreci ve kentsel dönüşüm kararı ele alınmakta; afet riski ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişki, planlama hiyerarşisi içinde üst ölçek planlardan alanla ilgili alt ölçek planlara kadar incelenmekte ve aralarındaki uyum sorgulanmaktadır. Alanda gerçekleşen kentsel dönüşüm; planlama süreci, plan kararları, yasal düzenlemeler, etkili aktörlerin rolü ve yetkileri ile proje ve tasarım kararları, yapılan uygulamaların etkileri ve sosyo-ekonomik yapıyla uyumu bağlamında incelenmekte ve tartışılmaktadır. Buna ilişkin olarak, saha araştırması kapsamında yapılan gözlemler ve mülakatların sonuçları ortaya konmakta; gazete ve dergi haberleri ile aktörlerin

söylemlerinden yararlanılmakta; proje sosyal, ekonomik, mekansal, yasal ve yönetsel boyutlarıyla bir bütün olarak incelenmeye ve hipotezler test edilmeye çalışılmaktadır. Son bölümde ise; araştırma sonuçlarının genel bir değerlendirmesi yapılarak, bazı saptamalarda bulunulmuştur.

### 1.3 Hipotez

Tez çalışmasında dar gelirliilerin konut alanlarında gerçekleşen kentsel dönüşüm müdahaleleri, dünyada ve Türkiye’de tarihsel gelişimleri ve nedenleri bağlamında irdelenmektedir. Mekansal kararlar ve etkili aktörlerin rant mekanizmasının işleyişindeki rolü ve dar gelirliilerin sosyal ve ekonomik yaşamı ile bu yaşamın gerçekleştiği barınma alanlarının fiziksel yapısında ne yönde değişikliklere neden olduğu ele alınmaktadır. Bu bağlamda Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi örnek alan olarak seçilerek, kavramsal çerçeve ile ilişkisi kurulmakta; dönüşüm süreçlerinin gelişimi ile bu süreçleri etkileyen faktörler ve sonuçları değerlendirilmektedir.

Değişkenler arasındaki ilişkiyi ve dönüşüm alanındaki problemleri anlamlandırabilmek için aşağıdaki sorulara cevap aranmış ve saha araştırması bu kapsamda irdelenmiştir:

- Dönüşüm müdahalesinde alanda yaşayanlara gereksinimleri, talepleri ve fikirleri sorulmakta mıdır; projeye katılımları ve süreci yönlendirmeleri mümkün müdür?
- Anlaşma sağlayıp yapılarını boşaltan ve başka yerlere taşınan hak sahipleri, kentsel dönüşüm projesi sonlandığında alana geri dönecek midir?
- Fikirtepe’ye yönelik yapılan planlar ve yasal düzenlemeler dönüşüm sürecini olumsuz yönde etkilemekte midir?
- Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, alanın sosyo-ekonomik yapısına ve yaşam koşullarına yönelik iyileştirici plan kararlarına sahip midir?
- Kentsel dönüşüm sürecinde kazananlar ve kaybedenler kimlerdir, kazananlar ve kaybedilenler nelerdir?

- Fikirtepe’de paydaşları oluşturan kamu, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve vatandaşın kentsel dönüşüm projesi kapsamında verilen kararlardaki etkisi nedir?
- Önerilen kentsel dönüşüm modeli sürdürülebilir midir, diğer projelere örnek olabilecek nitelikte midir?

Bu soruların cevaplarına ulaşmak için farklı araştırma yöntemlerinden yararlanılmıştır. Elde edilen bulgular nicel nitelikteki ikincil verilerle desteklenmekle birlikte, araştırmaya yön veren etkin yöntem niteliksel araştırma yöntemidir. Bu kapsamda çalışma konusuna yönelik kavramsal çerçeveyi oluşturmak ve seçilen örnek alanda gerçekleşen sürecin neden ve sonuçlarını, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler ile Türkiye üzerinden okuyabilmek amacıyla literatür taraması yapılmıştır. Saha araştırmasının özgün verilerinin oluşturulması için ilgili mevzuat ve üst ölçek planlar (Beş Yıllık Kalkınma Planları, İstanbul özelinde bölge planı ve çevre düzeni planı, Kadıköy özelinde nazım imar planı), Fikirtepe ve çevresine yönelik yapılan tüm nazım ve uygulama imar planları ile revizyonları, İBB meclis kararları ile açılan davalar incelenmiş; dönüşüm süreci kronolojik olarak özetlenmiştir. Aynı zamanda dar gelirli ile dar gelirli yaşam alanlarına yönelik etkili aktörlerin söylemleri ve değişen rolleri, bu alanlara yönelik müdahaleler ve arzu edilen mekanların yaratılması ardındaki kararların sosyo-mekansal ayrışmayı derinleştirilmesi, sosyal ağları ortadan kaldırması ile soylulaştırma ve mülksüzleştirme süreçleriyle kurulan ilişkisinde, farklı görüşleri barındıran gazete ve dergi taramaları ile basında çıkan haberlerden ve projelerin resmi internet sitelerindeki tanıtımlarından elde edilen bulgular büyük önem taşımaktadır. Saha araştırmasının yorumlanmasında, alanda gerçekleştirilen gözlem ile eski ve yeni dokuyu karşılaştıran fotoğraflardan yararlanılmış; belediyeden elde edilen veriler incelenmiş; muhtarlık, dernek temsilcileri, alanda yaşayanlar ve alandan taşınanlar olmak üzere 18 kişiyle yarı yapılandırılmış mülakat gerçekleştirilmiştir.

Yukarıda aktarılanlar bağlamında değerlendirilecek hipotezler şu şekilde ifade edilmektedir:

- H<sub>1</sub>: Fikirtepe’de yapılan kentsel dönüşüm müdahalesinde hedef kitle mevcut hak sahipleri değildir.

- H<sub>2</sub>: Fikirtepe’de yapılan kentsel dönüşüm müdahalesinin nedeni afet riski ve/veya donatı alanlarının yetersiz olması değil, potansiyel arsa değerlerinin yüksek olmasıdır.
- H<sub>3</sub>: Gönüllülük esasına dayandığı belirtilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan yasal düzenlemelerin mülkiyet hakkı üzerinde olumsuz etkileri olmuştur.
- H<sub>4</sub>: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde kamunun aktif olarak rol almaması, hak sahipleri ve inşaat firmalarının mağduriyetine neden olmuştur.
- H<sub>5</sub>: Fikirtepe’de kentsel dönüşüm ile oluşan rantın paylaşımı, yaşayanlar arasındaki aidiyet hissi ve/veya sosyal ağları ortadan kaldırmıştır.

### KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE DAR GELİRLİ KONUT ALANLARINDAKİ GELİŞİMİ

Çalışmanın bu bölümünde “kentsel dönüşüm” kavramı temel kavram olarak ele alınmış ve dar gelirliilerin yaşam alanlarındaki gelişimi incelenmiştir. Bu kapsamda, dünyadaki dönüşüm sürecini anlamlandırmak ve çalışma alanındaki planlama ve uygulama sürecini kavrayabilmek adına, özellikle dar gelirliilerin barındıkları alanlara yönelik gerçekleştirilen müdahaleler dönemsel olarak incelenmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sözkonusu alanlardaki konut politikalarının ve barınma çözümlerinin, dönüşüm uygulamalarındaki günümüz yaklaşımının anlaşılabilmesi için önemli olduğu düşünülmektedir.

#### 2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının İrdelenmesi

Kentler de canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen, yapıları sürekli olarak değişen toplumsal birimlerdir [1]. Burada dönüşüm olgusunu değişimden farklı kılan değişimin yapısal oluşudur. Diğer bir deyişle, kentin parçalarının nitelik değiştirmesinden ya da biriken dönüşümlerle kentin evrimsel bir oluşum geçirmesinden bahsedilmektedir [2]. Türk Dil Kurumu Sözlüğü’ne göre de değişim; bir zaman dilimi içindeki değişikliklerin bütünü, değişme olarak tanımlanırken dönüşüm; olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır. Demek ki kentsel dönüşüm, kent mekanında meydana gelen değişimden çok daha kapsamlı ve karmaşık bir yapıdadır.

Kentsel dönüşüm farklı zaman dilimlerinde farklı ölçeklerdeki yerleşmelerde kendini farklı müdahale biçimleri şeklinde göstermiştir. Bunun temel nedeni bölgesel, ulusal ve hatta sözkonusu yerleşme ölçeğindeki özelliklerin, dönüşümü tetikleyen nedenlerin ve baskıların farklı ve yere özgü oluşudur. Ortaya çıkışlarından beri sürekli bir değişim ve dönüşüm içerisinde olduğunu kabul ettiğimiz kentlerin dönüşüm nedenleri, içinde bulundukları fiziksel, ekonomik, toplumsal, teknolojik, politik, ideolojik ve yasal süreçlerin etkisiyle şekillenmekte ve döngüsel olarak, kent de mekan ve kent yaşamını değiştirmekte ve dönüştürmektedir.

Bu bölümde ele alınan ve çalışmanın temel kavramlarından biri olan kentsel dönüşüm kavramı, farklı dinamiklere bağlı olarak literatürde de farklı şekillerde ele alınmış ve kavramsallaştırılmıştır. Çalışma kapsamında kentsel dönüşümle ilişkin farklı tanımlara yer verilmekte ve kapsamlı olarak inceleme yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının terminolojik incelemesi devamında olguyu gerektiren nedenler, kentsel müdahale yöntemleri ve bu müdahale yöntemlerinin kapsayıcısı olan kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve tarihsel süreç içindeki gelişimi irdelenmiştir.

### **2.1.1 Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Kapsamı**

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nün olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımladığı dönüşüm kelimesine bağlı olarak Keleş [1] de, kentsel dönüşüm kavramından da bir kentin tümünün ya da belli kesimlerinin değişmekte olmasını, başka bir biçime girmesini anlamak gerektiğini belirtmektedir. Buna göre kentler dönüşümün gerçekleştiği mekanlardır. Tekeli de [3] te kentlerin bir dönüşüm mekanı olduğunu ve kent mekanının çok değişik nedenlerle sürekli bir değişme ve dönüşme baskısı altında bulunduğunu vurgulamaktadır. Benzer bir perspektiften İncedayı [4] te kentsel dönüşümün, birçok etmene bağlı olarak yaşamın her anında ve alanında gerçekleşen, sürekli değişim özelliğine sahip bir süreç olarak görülebileceğini belirtmektedir.

Ataöv ve Osmay [5] te, kentsel parçaların fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümünün gerçekleştiği tüm süreçleri kentsel dönüşüm olgusu olarak tanımlamaktadır. Kentsel dönüşümün yalnızca son yıllarda politik ve yasal araçlarla dönüşen kentsel alanlardan ibaret olmadığını belirtmektedir. Aslında kentleşme süreci içinde gözlenen kentsel

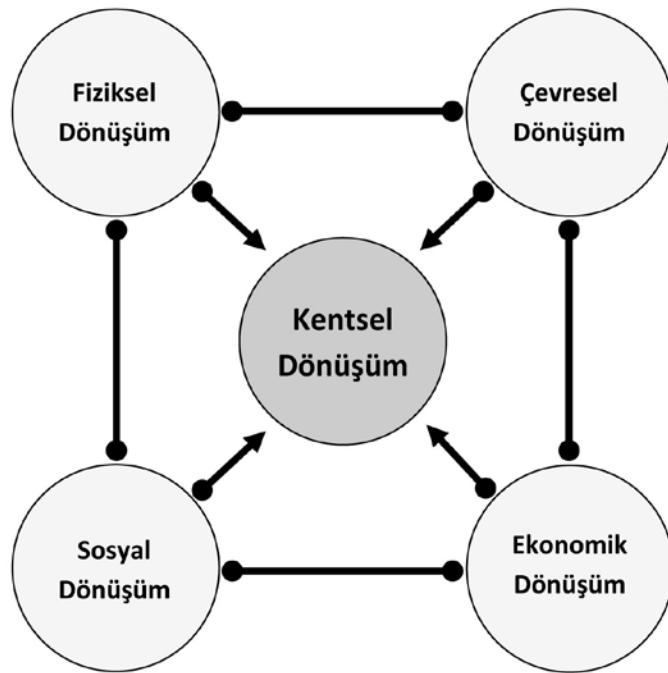
alanların gecekondu gelişimi ile dönüştürülmesi, kentsel saçaklanma bölgelerinin toplu konut alanı olarak geliştirilmesi, çöküntü bölgelerinin yeniden yapılandırılması, tarihi kent merkezlerinin korunması ve canlandırılması gibi kendiliğinden dönüşen veya dışsal etmenlerle dönüştürölüp toplumsal dönüşümleri de tetikleyen süreçlerin, kentsel dönüşüm olgusu kapsamında olduğunu vurgulamaktadır. Benzer bir yaklaşımla Tekeli [3] te, kentin çevresindeki kırsal toprakların kentsel kullanışlara açılması ve yaşadığı saçaklanmanın da dönüşüm olarak ele alınması gerektiğini belirtmektedir. Görgölü [3] te bu konuda, birçok tarım arazisinin ve yeşil alanın gecekondulaşması ardından mahalleleşerek yerleşim alanı halini gelmesinin plansız gerçekleşen bir dönüşümü anlattığını söylemektedir. Tez çalışmasında kentsel dönüşüm olgusu önceden yapılaşmış bir kent mekanının yapısında meydana gelen dönüşüm kapsamında ele alınmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin literatürde birçok tanım bulunmaktadır. Bu tanımlar arasında değişim ve dönüşümün süreklilik arz eden bir süreç olarak görülmesi dışında, kentsel dönüşüm tanımları; vizyon, eylem, yol, yöntem ve yaklaşım vurgularına göre farklılaşmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı, bir yerleşmenin belirli bir bölümü veya tamamını ilgilendiren bilinçli, sistematik ve planlı bir eylemdir [1]. Lichfield [7] de, kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma olarak tanımlarken; Donnison'a göre [8] de ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir.

Thomas [9] da, kentsel dönüşümü, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır. Benzer bir tanım da [10] da Turok tarafından yapılmış ve kentsel dönüşümün, kentsel sorunların tasfiyesine ve çöküntü bölgelerinin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm sağlamaya yönelik kapsamlı bir vizyon ve eylem olduğu belirtilmiştir.

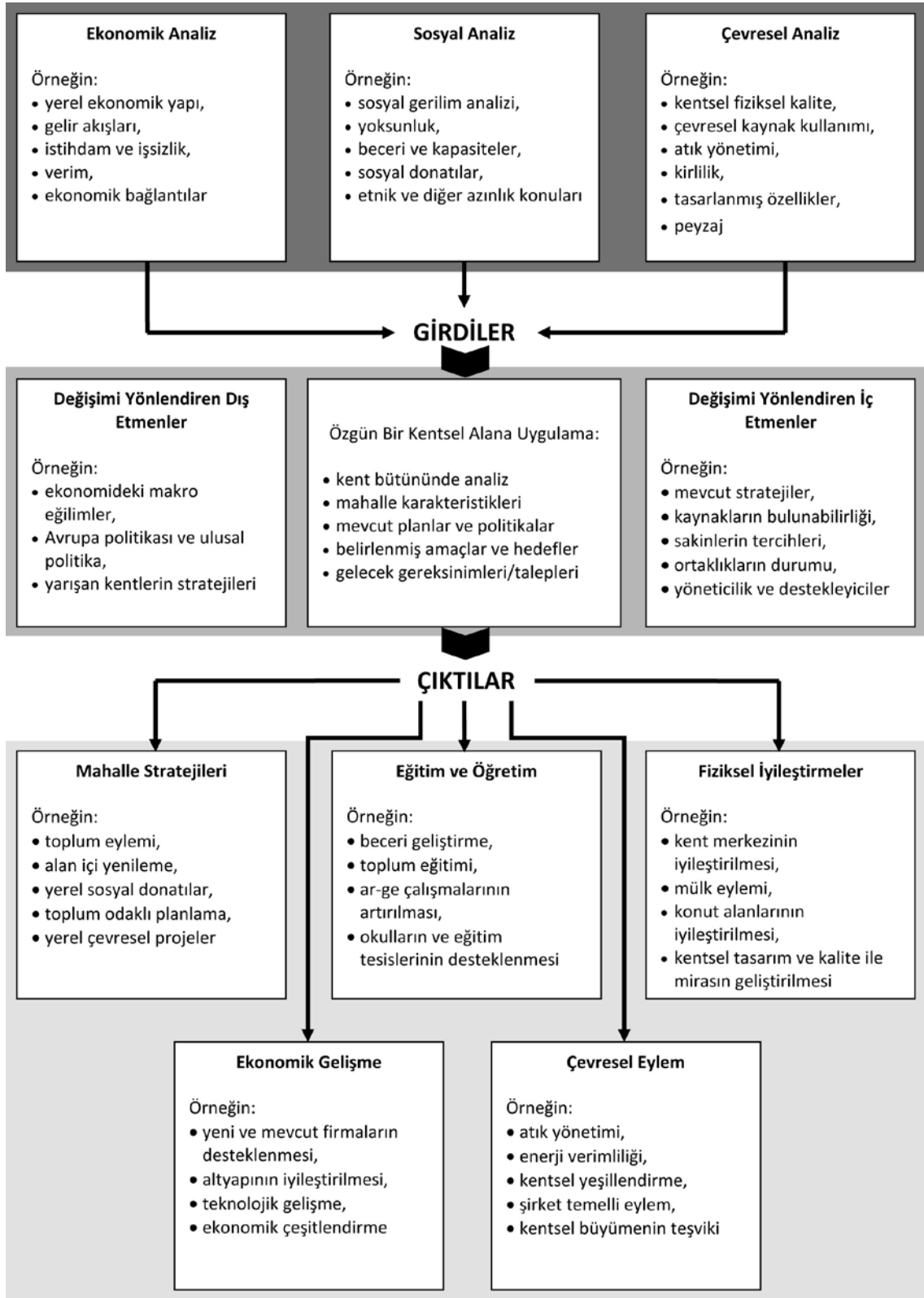
Lang’a göre [11] de; kentsel çöküş, çürüme ve değişim ile ilgili tasarlanan bölgesel politika ve stratejiler kentsel dönüşüm olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm; sorunlar, potansiyeller, stratejiler ve projeler üzerine, sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik çerçeve içinde bütünlük bir perspektifi ifade etmektedir. Değişime uğrayan kentsel bölge, tarihi bir yerleşime, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı ya da pek çok toplumsal ve mekansal sorunu barındıran bir konut alanı olabilir. Bu bölgelerin sorunlarının ekonomik, toplumsal ve mekansal anlamda çözülmesi amacıyla gerçekleştirilen müdahaleleri içeren süreç genel olarak kentsel dönüşüm olarak adlandırılmaktadır (Şekil 2.1). Dolayısıyla, aslında kentsel dönüşüm ekonomik, toplumsal ve mekansal pek çok kent planlama eylemini, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve tercihleri içeren çok çeşitli aktörlerin yer alabildiği bir eylemler bütünüdür [12].



Şekil 2.1 Kentsel dönüşüm konsepti [11]

Roberts [13] te, kentsel dönüşümü, kentsel problemlerin çözümü için yol gösteren ve değişime konu olan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında sürekli bir iyileşmenin gerçekleşmesini amaçlayan kapsamlı ve bütünlük vizyon ve eylem olarak tanımlamaktadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel

kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır [13]. Roberts, yapmış olduğu kentsel dönüşüm tanımını açıklayabilmek adına kentsel dönüşüm sürecini şemalaştırmıştır (Şekil 2.2). Benzer bir şekilde Gibson ve Kocabaş [14] te kentsel dönüşümü, şehir ve bölge planlaması için ekonomik yarışabilirliği korumak, sosyal dışlanmayı en aza indirmek ve çevreyi korumak gibi üç temel amacı içeren bütüncül, kapsamlı ve bütünleşmiş bir yaklaşım olarak tanımlamaktadır. Roberts [15] te kentsel dönüşüm tanımını yaptığı çalışmasının ikinci baskısında yaptığı değişiklikle, kapsamlı ve bütünleşik vizyon ve eylem olarak belirttiğı kentsel dönüşümün, “kentsel problemlerin çözülmesini ve değişime konu olan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında sürekli bir iyileşmenin gerçekleşmesini amaçlaması” ya da “iyileşme için fırsatlar sunması” durumunu belirtmektedir.



Şekil 2.2 Kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişim süreci [13]

Roberts'ın kentsel dönüşüm tanımını ve süreci anlattığı şemasını destekler nitelikteki tanımında Kocabaş [16] da kentsel dönüşümün, toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile

en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreç olduğuna vurgu yapmıştır.

Stratejik planlama ve farklı kentsel müdahale yöntemleri ile kentsel dönüşüm ilişkisini kuran Özden [17] de, kentsel dönüşümün zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıklı/sıhhi gelişen ya da potansiyel arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde seyreterek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlarla oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen yeniden üretilmesi eylemi olduğunu belirtmektedir.

Kentsel dönüşüme yönelik tüm bu tanımlar dışında kavrama ilişkin ekonomik temelli açıklamalar da bulunmaktadır. Harvey'e göre [19] da, kentsel dönüşüm küresel kapitalizmin, yeni rantlar yaratarak kendisinin neden olduğu bunalımlardan ve krizlerden kurtulma çabası, kabaca, sermaye birikiminin kentlerin dönüştürülmeleri ile emilmesidir. Benzer bir açıklamaya göre Uzunçarşılı Baysal [18] de, kentsel dönüşümü, kentsel mekanlar üzerindeki hak sahipliğini sermaye lehine tanzim eden ve kentin fiziki ve toplumsal formunu da yine sermayenin talep ve çıkarlarına uygun olarak düzenleyerek sermayenin aşırı birikim krizine çare üreten önemli bir araç olarak betimlemektedir. Tekeli de [3] te; her krizin, her yeniden yapılanma zorunluluğunun, yeni değişme talepleri yani dönüşüm olduğunu vurgulamakta ve kentin ekonomisinde ve sunduğu hizmetler alanında yaşadığı gelişmeler ya da krizlerin, kentin toplumsal tabakalaşmasını bir iskambil destesi gibi sürekli olarak yeniden kardığını belirtmektedir.

Tüm bu tanımlar ışığında, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nde [20] de yer alan "kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması" olarak tanımlanmış kentsel dönüşüm kavramının yetersizliği

ortadadır. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel bir eylem değil; sosyal, ekonomik ve çevresel etkileri olan çok boyutlu bir eylemler bütünüdür.

Roberts [15] te, ekonomik, sosyal, fiziki ve çevresel konuların bütünleyici bir yaklaşımla anlaşılması gerekliliğini ortaya koyarak, kentsel dönüşüm eyleminin çeşitli ihtiyaçlara cevap verebilmesi yönünde altı temel amaç tanımlamaktadır:

- Kentsel alanların fiziksel koşullarının toplumsal yansımalarını anlamak, diğer bir deyişle fiziksel koşullar ile toplumsal sorunlar/bozulmalar arasında ilişki kurmak,
- Kent dokusunu oluşturan birçok unsurun sürekli olarak fiziksel değişime duyduğu ihtiyaca cevap vermek,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesinin esas olarak ekonomik başarı sağlamak, ekonomik ilerleme ile toplumsal gelişmeyi ilişkilendirmek,
- Kentsel yayılmadan kaçınmaya ve kentsel alanların mümkün olan en iyi kullanımına yönelik ihtiyaca cevap vermek, kentsel büyümeyi sınırlandırıcı ve kentsel büzülmenin yönetimini gerçekleştiren stratejiler ortaya koymak,
- Sürdürülebilir kalkınmanın önceliklerini yansıtan stratejiler geliştirmek, çevresel konulara olan farkındalığı artırmak,
- Toplumsal düzeni ve politik güçleri yansıtan kentsel politikanın değişen amacı ve doğasına göre oluşturulmasını sağlamak, politika oluşum sürecinde katılımcı planlama anlayışını benimsemek.

### **2.1.2 Kentsel Dönüşüm Müdahale Yöntemleri**

19. yy'dan günümüze kentlerin eskime ve bozulma karşısında verdiği tepki farklı yerleşmelerde farklı zamanlarda farklı müdahale biçimleri şeklinde ortaya çıkmıştır. Müdahale biçimlerindeki bu çeşitlilik kentlerin ya da kent parçalarının kendilerine özgü fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel, yasal ve yönetsel yapıya sahip olmasından ve müdahale gerekçelerinin farklılaşmasından kaynaklanmaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm kavramının bir müdahale yöntemi olmadığını; amaç, hedef, içerik ve eylemlerine göre farklılaşmış tüm kentsel müdahale yöntemlerini içeren, daha kapsamlı ve genel bir kavram olduğunu belirtmek gerekmektedir. Kentsel dönüşüm,

kent mekanının iyileştirilmesine sadece onarım ya da yenileme kapsamında fiziksel bir müdahale olarak bakmamaktadır. Ayrıca kentsel mekanın ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarını göz önünde bulunduran, farklı aktörlerin birlikteliğine yer veren, katılımcı, bütüncül ve stratejik bir yaklaşımı benimseyen müdahaleler bütünüdür. Batı ve Türk literatürü incelendiğinde, kavramın anlamıyla tam örtüşmemekle birlikte kentsel dönüşüm yerine birçok kavram kullanıldığı görülmektedir. Kentlerin değişimi ve dönüşümü sürecinde oldukça etkili olan bu kavramlardan -müdahale yöntemlerinden- birkaçı çalışma kapsamında incelenmiştir.

### **Kentsel koruma (urban conservation/preservation)**

Kentsel koruma kavramı, kentlerin belli kesimlerinde yer alan tarihsel ve mimari değerleri yüksek yapıtlar, anıtlar ve doğal güzelliklerin gelecek nesillerin de yararlanması amacıyla her türlü yıkıcı, saldırgan ve zarar veren eylem karşısında güvence altına alınması olarak tanımlanmaktadır [21]. Bir diğer tanıma göre koruma, büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların ve bu yapıların bulunduğu bölgelerin korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesidir [22].

Dinçer [23] te, dünyada koruma kavramının kentsel ölçekte ele alınmasını büyük ölçüde Avrupa kentlerinin 2. Dünya Savaşı sırasında tahrip olmasının yarattığı tepkilerin ve kentlerin yeniden yapılanması tartışmalarının belirlediğini belirtmektedir. Günümüzde de kentsel dönüşüm kavramıyla birlikte koruma kavramı ön plana çıkmakta ve yapılan uygulamalar bu bağlamda sorgulanmaktadır. Eski kent dokularının yeniden ele alınarak düzenlenmesinin kültür ve turizm bağlamında ekonomik bir girdi olması ancak bu kapsamdaki uygulamalarla özgün değerlere, mekan kimliğine ve kentsel hafızaya zarar verilmesi ve korumanın gözardı edilmesi eleştirilmektedir.

### **Kentsel yeniden inşa (urban reconstruction)**

Kentsel yeniden inşa müdahale yöntemi, kentlerin yerleşik alanlarının nazım plana dayalı olarak genişletilmesi ve yeniden inşa edilmesidir [23].

### **Kentsel sağlıklaştırma/iyileştirme/rehabilitasyon(urban rehabilitation/improvement)**

Kentsel sağlıklaştırma, bir yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez halinden kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görü ölçütlerine kavuşturmadır. Literatürde esenleştirme olarak da karşımıza çıkan sıhhileştirme, bir yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak üzere gerekli donatıların eklenmesi ve mevcut imkanların kullanılabilir hale getirilmesi yoluyla elden geçirilmesidir [22].

Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilmesi ilkelerini içermektedir [24].

Rehabilitasyon; bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin başladığı fakat özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan kentsel alanın yeniden eski haline kavuşturulması müdahalesidir. Kentsel alandaki sorunların sağlıklaştırma müdahalesiyle çözülebileceği durumlarda öncelikle tercih edilmesi gerektiği ve özgün niteliğine zarar veren tüm aykırı oluşumlardan ayıklanması uygulamasını içermektedir. Tüm kentsel alanda uygulanması oldukça zor bir yöntem olup, alt ölçeklerde başarılı sonuçlara ulaşabilme ihtimalinin daha yüksek olduğu söylenebilir [17].

### **Kentsel yeniden geliştirme/yeniden yapılandırma (urban redevelopment)**

Keleş [22] de, kentsel yeniden geliştirme müdahalesini, var olan yapıların yıkılması ve kazanılan toprağın yeni kullanımlara ayrılması olarak tanımlamaktadır. Ayrıca bu müdahale biçimi, sınırları önceden belirtilen alanlarda, yapıların ve yer aldığı alanların yitirmiş bulundukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine yeniden kavuşturulması amacını gütmektedir.

Bu yöntemde dikkat çeken nokta, günümüz kentsel dönüşüm yaklaşımlarında sıkça gözlemlediğimiz, bozulmuş kentsel bölgeye yalnız fiziksel bir müdahalenin yapılmaması aynı zamanda yaşam tarzlarına ve sosyal yapıya yönelik müdahalede bulunulmasıyla birlikte kentsel alanın tüm yapısının değiştirilmesidir.

Kentsel yeniden geliştirme, bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntem olup yerel yönetimler için arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı, şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesini sağlayabilen bir araç olarak kullanılmaktadır [24]. Bu yaklaşımla birlikte çoğu zaman yaşayan nüfus kentin başka bir alanına yerleştirilmesi, buna bağlı olarak sosyal, psikolojik ve çevresel olumsuz etkiler gözlemlenmesi ve maliyetler nedeniyle ekonomik olarak verimsiz bir yöntem olması konusunda eleştirilmektedir.

### **Kentsel yeniden canlanma/yeniden canlandırma (urban revitalization/revival)**

Kentsel yeniden canlandırma; yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinimdir [22]. Bir başka tanıma göre yeniden canlandırma; sosyal, kültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu alanın tekrar hayat döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir [24].

Çöküntünün nüfus hareketleri ve ekonomik dalgalanmalarla olan ilişkisine ve bu durumun yerel kimliğe zarar vermesine dikkat çeken Özden [17] de, yeniden canlanma/canlandırma kavramını, ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış kent parçalarının, özellikle de kent merkezlerinin, çöküntü kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesiyle tekrar hayata döndürülmesi olarak tanımlamaktadır. Yeniden canlandırma müdahalesinin, yerleşim alanları ve kentsel altyapının iyileştirilmesi kapsamında sadece fiziksel bir anlamı olmadığını aynı zamanda kentteki ekonomik rekabeti ve sosyo-ekonomik koşulları da iyileştirecek kapsamlı politikalardan biri olduğunu vurgulamaktadır.

Kentsel yeniden canlandırma eylemini sağlıklılaştırmadan farklı kılan özellikler; sağlıklılaştırma eyleminde kentsel dokunun bakım ve esaslı onarım faaliyetleriyle iyileştirilebilir ve özgün işlevini yerine getirebilir olması, yeniden canlandırmanın ise daha geniş kapsamlı olup fiziksel, sosyal ve ekonomik iyileştirme için kent mekanında hem onarımı hem de yeniden işlevlendirmeyi kapsayan uygulamaları içermesidir. Bu

bağlamda önemli olan konu yeniden işlevlendirme müdahalesinin korumanın bir boyutu olarak değerlendirilmesi, yenileme müdahalelerinde görülen yıkıp yeniden yapma eylemi yerine gerekli müdahalelerle yeniden kullanma yönteminin kullanılmasıdır.

### **Kentsel yenileme (urban renewal/renovation)**

Kentsel yenileme, bir şehir parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğine uygun şekilde yenileştirerek koruma olarak tanımlanmaktadır [25]. Kayasü ve Uzun [26] da kentsel yenilemenin, kentin zaman içinde eskiyen veya boşalan veya işlevini yitiren alanlarının yenilenmesi işlemi olduğunu belirtmektedir.

Bir başka tanıma göre kentsel yenileme; zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıklı/sıhhi gelişen ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyreterek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de eylemidir [17].

Gökbulut [27], kentsel yenilemeyi geniş anlamda, mevcut doku üzerinde kaynakların yeniden dağılımına neden olan müdahale olarak tanımlamaktadır. Kentsel yenilemenin yerel yönetimler için, değişen ekonomik yapının kentlerde yarattığı negatif etkilerin üstesinden gelmede önemli bir araç olduğunu belirtmekte ve yenilenmenin sabit olmayan, değişken ve dinamik bir ekonomik ortamda gerçekleşmekte olduğuna vurgu yapmaktadır.

Yukarıdaki tanımlar doğrultusunda kentsel yenileme, zaman içinde kentsel dinamiklerin baskısıyla eskimiş ve köhnemiş kentsel alanlarda günün sosyal ve ekonomik koşullarına uygun değişiklik yapılması ve bu alanların stratejik bir yaklaşımla yeniden düzenlenmesi olarak tanımlanmaktadır.

### **Kentsel yeniden oluşum/yeniden yaratma/yeniden üretim/yenileşme (urban regeneration)**

Kent içinde tümüyle bozulmuş, yok olmuş, köhneleşmiş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması olarak tanımlanmaktadır [17].

### **Soylulaştırma/mutenalaştırma/seçkinleştirme (gentrification)**

Smith ve Williams [38] de, soylulaştırma kavramının konut piyasasında işleyen bir süreç olduğunu ve işçi sınıfının yaşadığı eskimiş konut alanlarının rehabilitasyonu, bir bölgenin orta sınıf mahallesine dönüştürölmesi anlamına geldiğini belirtmektedir. Soylulaştırma orta ve orta üstü gelir gruplarının, fiziksel müdahale yolu ile yenilenen alt gelir grubu konut alanlarına yerleşmesi olarak tanımlanabilir [26].

Soylulaştırma kavramını müdahale öncesi ve sonrası alanda değişen kullanıcı profiline göre yorumlayan Özden'e göre [17] de soylulaştırma; alana yeni gelen nüfus bakımından, alanın kimliğinin değişip gelişmesi, nitelikli konut kullanıcısının alana gelmesi, konutların sürekli bakımı ve çevresel niteliklerin, yaşam kalitesinin olumlu yönde değişmesi gibi anlamlara gelirken, alandan gidenler için yerinden edilme, belirsizliğe gitme, yalnızlık, sosyal anlamda dışlanmışlık gibi süreçlere karşılık gelmektedir.

Soylulaştırma kavramı ilk kez 1960'larda Ruth Glass tarafından çöküntü alanı haline gelmiş kent merkezinde orta sınıfın, işçi sınıfının yaşadığı konut alanlarını işgal edip onları yerlerinden etmesi, eski ve gösterişsiz konutların pahalı konutlara dönüştürölmesi ve bu alanların fiziksel yenilenmeleri dışında sosyal dokusunun da değiştirilmesi sürecini tanımlamak amacı ile kullanılmıştır. Ortaya çıkışından günümüze dek soylulaşma sürecinin farklı mekanlarda farklı şekillerde meydana gelmesiyle birlikte tanımın kapsamı değişmiş ve daha geniş bir çerçevede ele alınmıştır.

Ülkemizde de özellikle İstanbul özelinde soylulaştırma süreci ve çalışmaları 80'li yılların sonundan itibaren kentsel dönüşüm projelerinin artan önemiyle beraber sıkça gözlemlenmektedir. Konumuz kapsamında incelenen fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan çökmüş, eskimiş ve değer kaybetmiş bir konut stokuna sahip olan gecekondular, kentsel arazi ve konut piyasası için bir yatırım aracı haline gelmektedir. Buna

bağlı olarak bu alanların özel proje alanı ilan edilmesi ve özel yapılaşma şartları elde etmesi, mülkiyet ve sınıf yapısının değişmesi, yerinden edilme süreçlerinin gerçekleşmesi, katılımda özel sektör payı öneminin artması konuları soylulaştırma kavramı kapsamına girmekte, kentleşme politikası içinde kendine yer edinmektedir.

Yukarıda kısaca bahsedilen kentsel dönüşüm eylem ve stratejileri dışında; alan temizleme (clearance), entegrasyon, onarım (renovation), yeniden yapma (restructuring), fonksiyonel çeşitlendirme (functional diversification), kentsel iyileştirme (urban improvement), eski dokuda yeni bina yapımı/boşlukları doldurarak geliştirme (infill development), kentsel bezeme/tazeleme/parlatma (urban refurbishment), yeniden kentleştirme (re-urbanization), kentsel sağlamlaştırma (urban strengthening), yeniden yerleştirme (urban relocation), yeniden işlevlendirme (re-functioning), yeniden eski haline getirme, kentsel rönesans/yeniden doğuş (urban renaissance) gibi kavramlar da kullanılmaktadır. Tüm bu müdahale yöntemleri farklı dinamikler ve baskılar doğrultusunda dünyada belirli dönemlerde öne çıkmış ve uygulama alanı bulmuştur. Dünyada kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışının ve tarihsel süreç içindeki gelişiminin dönemsel olarak incelemesi, hem müdahale yöntemlerini ve kavramlarını hem de sürecin Türkiye'deki yansımaları anlamlandırabilmek amacıyla ele alınmıştır.

### **2.1.3 Kentsel Dönüşüm Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Tarihsel Süreç İçindeki Gelişimi**

Kentsel dönüşüm kavramı tarihsel süreç içerisinde dönemlere göre farklı müdahale yöntemleri olarak kendini göstermiştir. Belirli dönemlerde birden çok müdahale yöntemi uygulanabildiği gibi bu dönemleri kesin sınırlarla belirlemek de mümkün değildir. Ancak çalışmalarda kentsel dönüşüm uygulamalarının sistematik bir biçimde incelenebilmesi adına belirli dönemler belirlenmiştir. Görgülü, Dinçer, Enlil vd.'e göre [30] da batı ülkelerinde kentsel dönüşüm deneyimleri temel olarak dört aşamadan geçmektedir:

- Devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme (state-led wholesale redevelopment and renewal) (19. yy ortalarından - 1960)

- Çok boyutlu yeniden gelişim (redevelopment) ve sağlıklılaştırma (rehabilitation) çalışmaları (1960 - 1970)
- Gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri (property-led public-private partnership urban regeneration) (1970 - 1990)
- Ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve toplumun yeniden hatırlandığı dönüşüm çalışmaları (bringing the community back in) (1990 sonrası)

Carmon [31], dönüşüm sürecini yoksul mahallelerdeki yaklaşımlar üzerinden incelemiş ve sürecin 1800'lerde başladığını ancak devletin büyük çaplı uygulamalarının İngiltere'de 1930'larda, Amerika'da ise 1940'ların sonlarında gözlenmeye başladığını ortaya koymuştur. İngiltere ve diğer batı ülkeleri ile Amerika'da kentsel dönüşüm süreçlerinin aynı dönemde ve aynı kapsamda olmadığını belirterek, süreci üç dönem altında incelemiştir:

- Buldozer dönemi (the bulldozer era) (1950-1960)
- Sosyal ve fiziksel iyileştirme (social and physical rehabilitation) (1960-1970)
- Ekonomik yeniden canlandırma (economic revitalization) (1970 sonrası)

Roberts ve Sykes [15] de ise, kentsel dönüşümün gelişimini çeşitli stratejiler, yaklaşımlar, aktörler ve uygulamalar bazında tarihsel süreç içerisinde dönemlere ayırarak ayrıntılı olarak aşağıdaki gibi gruplandırmıştır.

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşüm uygulamalarının süreç içindeki gelişimi [15]

| DÖNEM                                      | 1950'LER                                                                                                 | 1960'LAR                                                                                                                              | 1970'LER                                                                                | 1980'LER                                                                                       | 1990'LAR                                                                                           | 2000'LER                                                                             |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Politika Tipi</b>                       | Yeniden İnşa Etme                                                                                        | Yeniden Canlandırma                                                                                                                   | Yenileme                                                                                | Yeniden Geliştirme                                                                             | Yeniden Oluşum                                                                                     | Yeniden Oluşumda Gerileme                                                            |
| <b>Başlıca Strateji ve Yöneliş</b>         | Çöküntü alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişletilmesi; banliyöleşme | 1950'lerin anlayışının devam etmesi; banliyölerin ve kenar yerleşmelerin büyümesi; iyileştirme müdahalesinin ilk adımlarının atılması | Yerinde yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma; çeperlerde gelişmenin devam etmesi | Birçok gelişme ve yeniden gelişme projesinin yapılması; öncü projeler; kentin dışında projeler | Politika ve uygulamanın daha kapsamlı olması; bütünlük politikası ve müdahalelere önem verilmesi   | Büyümekte olan alanlarda tüm faaliyetlerdeki kısıtlamaların yavaş yavaş kaldırılması |
| <b>Anahtar Aktörler ve Paydaşlar</b>       | Merkezi ve yerel yönetim, özel sektörde yer alan girişimciler ve yükleniciler                            | Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge arayışı                                                                                    | Özel sektör rolünün artması ve yerel hükümet etkisinin azaltılması                      | Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi; ortaklıkların gelişmesi                         | Hükümet çatısı altında kurulmuş ajansların artması ile işbirliği/ortaklığın baskın yaklaşım olması | Özel sektör fonları ve gönüllü çabanın artan önemi                                   |
| <b>Mekansal Etkinlik / Uygulama Düzeyi</b> | Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma                                                                      | Uygulamalarda bölgesel düzeyin ortaya çıkışı                                                                                          | Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey sonra yerel etkinin öne çıkışı                      | 1980'lerin başlarında alan odaklı yaklaşım; ardından yerel ölçek üzerinde durma                | Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı; bölgesel eylem ve müdahalelerin gelişimi                  | Alt bölge eylemlerinin gelişimi ile daha yerel düzeyde                               |
| <b>Ekonomik Odağı</b>                      | Özel sektörün bir parça içinde bulunduğu kamu yatırımları                                                | 1950'lerden itibaren özel sektör yatırımları etkisinin artarak devam etmesi                                                           | Kamu sektöründe kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımının artışı                    | Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti                                               | Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge                                   | Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti                                     |
| <b>Sosyal İçerik</b>                       | Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi                                                            | Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi                                                                                           | Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler                                            | Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi                                  | Toplumun rolünün önem kazanması                                                                    | Yerel girişimler ve üçüncü sektör teşvikinin önem kazanması                          |
| <b>Fiziksel Vurgu</b>                      | Kent içi alanların yer değiştirmesi ve çeperlerin gelişmesi                                              | Mevcut alanların iyileştirilmesinin 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi                                                       | Eski yerleşimlerin daha kapsamlı olarak yenilenmesi                                     | Yer değiştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; "öncü projeler"                | Başlarında 1980'lerden daha mütevazı; miras alanlarının önemi üzerinde durulması                   | Genellikle küçük ölçekli projeler fakat büyük ölçekli projelerin geri dönüşü         |
| <b>Çevresel Yaklaşım</b>                   | Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme                                                                    | Seçici iyileştirmeler                                                                                                                 | Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması                                           | Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlara artan ilgi                                           | Çevresel sürdürülebilirlik kapsamında daha geniş bir bakış açısı                                   | Sürdürülebilir gelişme modelleri üzerine genel kabul                                 |

Bu çalışmada kentsel dönüşüm süreçleri; fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel, yasal ve yönetsel boyutların etkisiyle gelişen kent mekanındaki müdahale yaklaşımlarına göre dönemlere ayrılmıştır.

Sanayi Devrimi'nin etkisiyle 1800'lerin ortalarından itibaren fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı kent mekanında, farklı kentsel dönüşümün yaklaşımları ve müdahale yöntemleri gözlemlenmeye başlamıştır. 1945'lere kadar süren bu dönemde kent üzerinde etkili olan müdahale biçimi kentsel yenilemedir (urban renewal). Sanayileşme ile birlikte kırdan kente yoğun bir göç gerçekleşmiş, kentlerin nüfusu hızla artmış ve işçi sınıfı yerleşmeleri ile kent giderek büyümeye başlamıştır. Yeni gelen nüfusun barınma ihtiyacının karşılanması için oluşturulan bu yerleşmeler, düşük kalitede ve plansız olarak gerçekleştirilmiş; konut ve sanayi alanlarının bir arada bulunması, altyapının yetersiz olması, hızla artan çevre kirliliği sonucunda çeşitli fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar ortaya çıkarak kentsel alanlar çöküntü sürecine girmiştir. Bu noktada kentsel yenileme müdahalesi plansız ve denetimsiz büyüyen kentleri yaşanabilir kılmak amacıyla ilk olarak kamusal alanlarda kendini göstermiştir. 19. yy'ın ilk yarısının sonlarında kent içinde yeşil alanlar yaratma amacıyla başlayan "Park Hareketi", sanayi kentlerinde ortaya çıkan fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlara çözüm olmayı amaçlamıştır. Bu doğrultuda 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı ilk örnek olup devamında, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te New York'ta kentsel alanın doğa ile zenginleştirilmesinde en başarılı örneklerden biri kabul edilen Central Park yapılmıştır [32]. Paris'te ise 1853-1870 yılları arasında Baron Haussmann tarafından gerçekleştirilen imar operasyonlarıyla birlikte kent merkezlerinde büyük yıkımlar yapılarak geniş bulvarlar ve ağaçlarla kaplı caddeler oluşturulmuş, bu akslar Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi banliyölerdeki var olan parklara ve Montsoris ve Buttes-Chaumont gibi yeni parklara bağlanmıştır [32]. Bu dönemde yapılan kamusal parklar, yoksul ve işçi sınıfı için sağlıklı çevreler oluşturarak sosyal yapıda iyileşme sağlanması yönünde bir araç olarak görülmüştür. 19. yy'ın sonlarında Kuzey Amerika'da ortaya çıkan "Güzel Kent Hareketi" de, Avrupa'da gerçekleşen müdahaleleri örnek alarak, kent merkezlerinin yenilenmesinde geniş bulvar ve caddelerin açılması, anıtsal yapılarla çevrelenmiş meydanların ve büyük kamusal yapılar ile görkemli apartmanların tasarlanması gibi konulara öncelik vermiştir [32, 33, 34].

20. yy'ın ilk yarısında İngiltere'de Ebenezer Howard'ın ortaya attığı "Bahçe Şehir Hareketi" ile nüfusun ve kentsel büyümenin sınırlandırıldığı, konut ve sanayi alanlarının birbirinden ayrıldığı, yeşil alanların ve donatı alanlarının planlandığı, kent ve kırsal çekici özelliklerini barındıran kent tasarımı yapılmıştır. İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketi", 20 yy'daki kentleşmeyi ve modern kent planlamanın ortaya çıkışını tanımlamaktadır [32]. Bu hareketlere paralel olarak gelişen "Modernist Hareket" ise kentlerdeki yenileme stratejilerine öncülük etmiş; CIAM Atina Sözleşmesi'ndeki ilkelere bağlı olarak modern kentin temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olması, işlev alanlarının ayrılması, kentlerin sağlıklı kısımlarının yıkılması, yıkılan kentsel alanlarda yeşil alanların artırılması ve yüksek kütlelerle yeni bir doku oluşturulması, araç ve yaya trafiğinin ayrılması gerekliliğini benimsemiştir [32, 33].

Gürler [35] de, 19.yy'da kamu sektörü liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm sürecini iki şekilde ele almaktadır. Birincisi, yukarıda bahsedilen, büyük çapta kamulaştırma, yıkarak geniş alanlar açma ve yeniden yapmaya dayalı kentsel yenileme stratejisi olan Haussmann Operasyonlarıdır. İkincisi ise, İngiltere'de kentsel politikalar üreten Konut Kanunu'dur (1851). Söz konusu kanun, sosyal konut programları ve sıhhileştirme projelerini içermektedir. Benzer şekilde 1937'de Amerika'da çıkan Konut Yasası ile düşük gelir grubuna yönelik kamu konutları yapımı gündeme gelmiştir.

1940'lardan 1960'lara kadar devam eden dönem, Avrupa kentlerinde, İkinci Dünya Savaşı'nın neden olduğu yıkımlar karşısında kentsel yeniden inşa (urban reconstruction) stratejisinin etkin olduğu dönemdir. Bu dönemde merkezi yönetimin öncülüğünde yürütülen yeniden yapılandırma politikalarıyla, savaş sonrası zarar gören ekonomik yapı göz önünde bulundurularak, artan nüfusun barınma gereksinimini hızla karşılamaya yönelik düşük maliyetli, estetik kaygısı taşımayan, günün gereksinimlerine acil cevap verme niteliğinde büyük sosyal konutlar yapılmıştır. Ayrıca dönemin kentsel politikaları, savaş öncesi de fiziksel yapısında sorunlar barındıran kentsel mekanın, bu sorunları çözebilmek amacıyla yeniden inşasını, diğer bir deyişle yıkılması ve yerine yeni bir dokunun oluşturulmasını öngörmektedir. Merkezi yönetimle beraber yerel yönetimlerin de mekan üzerinde etkili olduğu dönemde, kent merkezlerinde 19. yy'ın ortalarında inşa edilen sağlıklı konutların yer aldığı çöküntü alanlarının temizlenmesi yaklaşımı benimsenmiştir. Modernist Hareket'in etkisiyle, yıkılan alanlarda çok katlı

konut yapıları inşa edilmiş, yeni yollar düzenlenmiş ve böylece mevcut doku değiştirilmiştir. Ancak çöküntü alanlarının yıkılıp yeniden yapılması yöntemi sadece fiziksel bir müdahale olup sosyal ve ekonomik anlamda bir iyileşme sağlamamış ve yıkılan alanları terk eden yoksul kesimin farklı çöküntü alanlarına yerleşmesiyle sorun çözülememiştir.

1940'ların ikinci yarısından itibaren uygulanan bir diğer müdahale yöntemi olan kentsel gelişim (urban development) stratejisiyle birlikte ise, kentlerde yaşayan nüfusun bir bölümü, kentin çeperlerinde modern planlama anlayışına göre tasarlanan banliyölere yerleşmiştir. Böylece önceki dönemlerde gelişmeye başlayan çevre yerleşmelerin sayısı artmış, var olanlar hızlı bir şekilde büyümüştür. Kent merkezinde konut alanlarını terk ederek banliyölere yerleşen orta sınıfın boşalttığı alanlara ise daha düşük gelir grupları yerleşmiştir.

1960'lardan 1970'lerin ilk yarısına kadar olan dönemde, kentsel iyileştirme (urban rehabilitation) ve kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) yaklaşımlarının uygulandığı görülmektedir. Bu dönemde, çöküntüye uğramış kentsel alanların yıkılıp yeniden inşa edilmesi anlayışının kentsel sorunları çözmediği, yalnızca uygulama yapılan alandaki sorunları kentin bir başka bölgesine taşımak anlamına geldiği fark edilmiştir. Ayrıca yıkıp yeniden yapma yöntemi, kentsel koruma kavramı kapsamında tarihi öneme sahip olan yapıların korunması düşüncesiyle çelişmesi nedeniyle eleştirilmiştir. Müdahale alanlarına, yalnızca fiziksel özellikleri dikkate alarak değil; fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bir ilişkinin olduğu kabulüyle, sosyal ve ekonomik yapının da göz önünde bulundurulduğu stratejiler geliştirilerek yaklaşılması gerektiği gündeme gelmiştir. Merkezi yönetimin önderliğinde ve kamu kaynakları kullanılarak gerçekleştirilen müdahaleler, kent merkezleri ve çöküntü alanlarında dar gelirli sınıflara yönelik sosyal hedefleri de içerecek şekilde kentsel politikalar arasında yerini almıştır. Önceki dönemlerde kent mekanına yapılan müdahalelerle eşitsizliğin, kutuplaşmanın ve sosyal yapıdaki artarak devam eden bozulmanın bir eleştirisi olarak bu dönemde katılım konusu gündeme gelmiş ve planlamanın yukarıdan aşağı değil, aşağıdan yukarı olması talebiyle karar mekanizmasında çok aktörlü bir yapıya geçiş yaşanmıştır. 1970'lerin ilk yarısına kadar toplumsal bir hastalık olarak görülen kentsel alanda bozulma, 1970'lerin sonlarına

doğru yapısal ve ekonomik nedenlere bağlanmış [33]; sanayi alanlarının desantralizasyonunu öngören politikalar ve kentleşme hızındaki düşüş ile 1973 Petrol Krizi'nin getirmiş olduğu ekonomik yapıdaki değişim sonucu planlama kapsamı, sosyo-ekonomik politikaları içerecek şekilde genişlemiştir. Başat ekonomik faaliyet olan sanayinin kent merkezlerinden desantralizasyonu sonucu; işsizlik oranları artmış, sanayinin yer seçimine göre biçimlenmiş işçi sınıfı yerleşimlerinin çöküntü alanı haline gelmesi hızlanmış ve burada yaşayanların kentin çeperlerindeki konut alanlarına yerleştirilerek çöküntü alanlarının iyileştirilmesi düşüncesi ortaya çıkmıştır. Kent mekanında fiziksel açıdan tek etkilenen konut alanları değil, aynı zamanda atıl sanayi yapıları ve bunlara bağlı liman bölgeleri ile kent merkezleridir. Köhneme sürecine giren yapılar ve alanların oluşturduğu sanayi kentlerinin bu yeni imajı “pas kuşağı” (rust belt) veya “kahverengi tarlalar” (brownfields) olarak betimlenmektedir [36]. Bu dönemden sonra iletişim ve ulaşım teknolojisindeki gelişmeler ile hizmet sektörünün kent ekonomisinde artan rolü, kentleri sanayi kenti imajından sıyrılıp yeni ve çarpıcı bir imaj kazanmaları yönünde yeni yatırımlar yapmaya ve kent merkezlerini yeniden canlandırmaya yönlendirmiştir. Buna bağlı olarak boşalan kent merkezlerinin sahip olduğu tarihi değerler ve kent ekonomisi açısından artan önemleri ile orta sınıfın dikkatini çekmeleri, soylulaşma süreçlerinin başlangıcını işaret etmektedir.

1980'ler önemli kentsel dönüşüm stratejilerinin uygulamaya konduğu bir dönem olup, bu dönemde kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment) ve kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization) yaklaşımları benimsenmiştir. Devletin desantralizasyon politikasıyla birlikte boşaltılmış, atıl durumda kalmış ve köhneme sürecine girmiş sanayi yapıları ve alanlarının oluşturduğu çöküntü bölgeleri, kent merkezinin ve kent ekonomisinin yeniden canlandırılması için oluşturulan planların en önemli uygulama alanlarıdır. Küreselleşmenin hız kazanması, ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerle sermayenin ve bilginin akışkanlığı, sanayisizleşme eğilimi içindeki gelişmiş ülkeler arasında rekabet ortamı oluşturmuş ve bu durum kent mekanında öncü (flagship) projeler olarak kendini göstermiştir. İmalat ağırlıklı geleneksel merkezin yerini bankacılık ve üretici servis sektörlerine bırakmasıyla [37], uluslararası sermayenin ihtiyaç duyduğu modern ofis yapıları, oteller, alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, karma kullanım alanları gibi mekanları içeren büyük

ölçekli, prestijli, tüketim odaklı, gayrimenkul eksenli projeler yapılmış [31] ancak bu projeler kamu yararından ziyade sermayenin karına yönelik olması, kent mekanına yeni bir imaj vererek turist, yatırımcı ve müşteri çekmek için kenti bir meta gibi pazarlaması, yapılan müdahalelerin kentsel rant yaratması, sermayenin taleplerine göre şekillenen kentte oluşan rantın sosyo-mekansal problemleri daha da derinleştirmesi [38] nedeniyle eleştirilmiştir. Başta İngiltere olmak üzere, kıta Avrupası ve Kuzey Amerika’da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyen öncü projelere; Birmingham’da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Londra’da Canary Wharf, Liverpool’da Albert Docks, Rotterdam’da Rotterdam Waterstad ve The Cultural Triangle, New York’da Battery Park City ve South Street Seaport örnek olarak verilebilir [33]. Neo-liberal politikaların etkisinde şekillenen bu dönemde projeler, büyük yatırım ve risk içerdiği için kamu-özel sektör ortaklığında gerçekleşmiş ve özel sektörün rolü ve etkisi artmıştır. Projelerde kamu sektörü, temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlama, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme ve dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmeleri kurma görevini üstlenmiştir [33]. Ancak gayrimenkul eksenli dönüşüm projelerinin ulusal ve uluslararası sermaye hareketlerine ve ulusal politikalara karşı duyarlı olmasının [39, 36] hesaba katılmadığı projeler başarısızlıkla sonuçlanmıştır. 80’lerin sonlarında emlak piyasasında yaşanan çöküşten etkilenen Londra Dockland bölgesindeki Canary Wharf Projesi, tamamen özel sektör yatırımı ve piyasa dinamiklerine bağlı olduğu için projenin maliyetinin beklenmedik ölçüde artmasıyla ekonomik açıdan olumsuz sonuçlar doğuran ve başarısız olan projelere örnektir. Kentsel ekonomiyi canlandırması beklenen öncü projeler “çöküntü denizindeki yenilenmiş adacıklar” [40] ve “umutsuzluk denizindeki parıltılı adacıklar” [41] olarak tanımlanmış [42], sosyal açıdan yarattığı olumsuz sonuçlar nedeniyle eleştirilmiştir. Ayrıca bu projelerin kente uluslararası sermayeyi çekmesi amacıyla dünyaca tanınmış mimarların projelerine yer verilmesi ve özgün/benzersiz yapıların yapılması planlansa da sonuçta birbirine benzeyen projelerin tekrarlandığı “klonlanmış kentler (clon cities)” [43, 44] oluşmuştur. 1980’lerde yeni ekonomik düzenin yansıtıldığı kent merkezlerinin tekrar canlandırılmasına yönelik müdahaleler dışında kent merkezindeki konut alanları da önem kazanmış ve yeniden yapılandırma stratejisi uygulanmıştır. İkinci Dünya Savaşı

sonrası artan barınma ve konut ihtiyacını karşılamak üzere inşa edilen sosyal konutların bu dönemde fiziksel ve sosyal sorunların birlikte ele alınmasıyla yenilenmesi görüşü benimsenmiştir. Bu görüşten yola çıkarak, toplumsal dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla kentsel rönesans (urban renaissance) yaklaşımı gündeme gelmiştir [36].

19. yy'dan itibaren gündeme gelen kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları çeşitlilik göstermekle beraber, günümüzde gözlenen yaklaşım ve stratejiler 1990'lardan sonra ortaya çıkmıştır. 1990'lardan günümüze kadar kullanılan en yaygın müdahale biçimi kentsel yenileşme/dönüşüm (urban regeneration) olup, bu dönem dönüşüm stratejilerinin hükümetlerin öncelikli politikaları haline geldiği bir dönem olmuştur. Küreselleşme ile ekonomik yapıda değişim süreçleri kentsel alanlarda kendini göstermiş ve kent merkezlerinde uluslararası hizmet sektörleri ve mekansal talepleri etkili olmuştur. Bu ortamda uluslararası ağların içine girmek ve yatırımcı çekmek isteyen kentler arasında rekabet ve yarışma ortamı oluşmuş ve böylece belirli kentler ön plana çıkarak farklı gelişmişlik düzeyine sahip bölgeler, kentler ve kent parçaları ortaya çıkmıştır. Küresel ekonominin yönetimini ve kontrolünü elinde bulundurmak ve dünyada kentler arasındaki hiyerarşik düzen içinde ön sıralarda yer alabilmek için yarışan kentler, "dünya kenti" olabilmek amacıyla kentsel alanlarda dönüşüm stratejileri ortaya koymuştur. 1990'ların ilk döneminde neoliberal politikaların etkisi ve ekonomik yapıdaki değişim ile devletin piyasa mekanizması içindeki rolü en aza indirilmiş, dönemin hakim anlayışı olan rekabetçi ve girişimci kentler bağlamında yerel yönetimlerin daha etkin olması ve merkezi yönetimden kaynak aktarılması görüşü benimsenmiştir. Ancak bu durum yapılan projelerin kamu yararından uzaklaşarak özel sektör lehine ve bütüncül yaklaşımdan ziyade proje bazlı parçacı bir dönüşüm anlayışına neden olmuştur. Diğer bir deyişle, devlet eliyle ve kaynaklarıyla çok kapsamlı, sosyal amaçlı ve bütünsel fiziki dönüşüm uygulamalarının yerini, devletin çoğu zaman bir ortak ve kolaylaştırıcı olarak gördüğü özel sektörü sürece dahil etmeyi amaçlayan, parçacı ve rant sağlama güdülü uygulamalar almıştır [45].

Kentsel alanların yeni bir imaja bürünerek pazarlandığı bu dönemde, tarihi ve kültürel miras alanlarının devletin koruma konusunda uygulayıcı, denetleyici ve yönlendirici rolünün azalmasıyla özel sektörün bu alanlarda etkisi artmıştır. Bir yerleşmeye ait özgün tarihi çevrenin kopyalanarak farklı bir kentte yeniden inşa edilmesini kapsayan

parçacı müdahaleler, turizm ve kültür eksenli dönüşümlerle “müzeleştirme (museumification)” ve “disneylandlaştırma (disneylandification)” olarak adlandırılan uygulamalar, korumanın ekonomik değer yaratmak amacıyla kullanılması yönünden eleştirilmiştir. Ancak 1990’ların sonlarında dünya kenti olabilme yolunun sadece prestij projeleri ile kentlere yeni bir imaj yaratmaktan geçmediği, kentlerin varolan tarihi ve kültürel mirasının ve özgünlüğünün değerlendirilmesi gerekliliği anlaşılmıştır. Tarihi ve kültürel değere sahip yapıların ve alanların korunması ve ekonomik girdi olarak kullanılması anlayışıyla “kentsel koruma (urban conservation)” müdahalesi dönüşüm yaklaşımlarında etkili olmaya başlamıştır.

1990’ların başları aynı zamanda üçüncü dalga soylulaşmanın gerçekleştiği yıllardır. Bu yeni dalganın 1960 ve 1980’lerdeki dalgalardan farkı, kamu politikası eksenli/devlet-eksenli soylulaşma ya da özel konut geliştiricisi tarafından inşa edilen devlet eksenli soylulaşma olmasıdır. Kendiliğinden gerçekleşen bir süreçten, devlet ve sermaye aktörleri tarafından yönetilen bir sürece doğru evrilmesi nedeniyle soylulaştırma olarak da tanımlanabilmektedir.

Bu dönemde, kent merkezlerinin ulusal ve uluslararası sermayeyi çekme stratejisi için merkezde yer alan fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak olumsuz bir imaj yaratan çöküntü alanları sorun teşkil etmiş ve böylece bu alanlarda müdahale yapılması düşüncesi ortaya çıkmıştır. Ancak bu müdahalelerin 1980’lerdeki yetersiz bir etki yaratan fiziksel ve ekonomik yeniden yapılandırma ve canlandırma faaliyetlerinden farklı olarak kentsel sorunların fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel, yasal ve yönetsel boyutlarının bütüncül ve kapsamlı bir yaklaşımla ele alınması gerektiği kabul edilmiştir. 1990 sonrası dönemin bu bağlamda diğer dönemlerden en önemli farklarından birincisi, dönüşüm projelerinde sosyal yapının yeniden hatırlanması; istihdamı artırmak, işsizliği azaltmak, sosyal dışlanmayı gidermek, sosyal donatı alanlarını artırmak, eğitim ile yoksul kesimin kapasitesini artırarak istihdam edilebilirliği sağlamak gibi konuların ön plana çıkmaya başlamasıdır [30]. İkincisi ise, kamu ve özel sektör dışında sivil toplum kuruluşları ve yerel toplulukların katılımına önem verilmesi ve buna bağlı olarak yönetim (governance) kavramının ortaya çıkması, kentsel dönüşüm müdahalelerinde çok aktörlü stratejik planlama yaklaşımının benimsenmesidir. Bu amaçla 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 kurulmuştur [33].

Çizelge 2.2 Kentsel dönüşüm süreçlerinde öne çıkan aktörler ve rolleri [30]

| DÖNEM                | KAMU KESİMİ                                                                                                                                                                | 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 ortaklığı çerçevesinde gayrimenkul eksenli dönüşüm                                                                                                               |                                   | x                                             |
| 1990 sonrası         | Sürdürülebilir yerel gelişmenin sağlanabilmesi için ekonomik yeniden yapılanma, fiziksel yeniden yapılanma ve sosyal yeniden yapılanma çalışmalarının birlikte yürütülmesi |                                   |                                               |

1990'ların sonlarına doğru kentlerin korunması ve geliştirilmesinde sosyal, ekonomik ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanılması düşüncesiyle birlikte planlama yaklaşım ve stratejilerinde sürdürülebilirlik (sustainability) kavramının ele alınması da dönemin bir diğer özelliğidir. Sürdürülebilir gelişme ve kalkınma ilkeleri ile kentsel müdahalelerin önemini ortaya koyan 1990 yılında Avrupa Topluluğu Komisyonu (CEC) tarafından hazırlanan Yeşil Rapor, 1992 yılında Rio Konferansı ve Gündem 21 eylem planı, Avrupa Konseyi tarafından ilan edilen Avrupa Kentsel Şartı, 1993 yılında Avrupa Yerleşim Araştırmaları Ağı (European Network for Housing Research – ENHR) tarafından düzenlenen konferans sonucunda oluşturulan Kentsel Yenileme ve Konut Alanlarının Rehabilitasyonu (Urban Renewal and Urban Housing Rehabilitation) çalışma grubunun çalışmaları, 1996 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II Zirvesi) gibi toplantılar 1990 sonrası planlama anlayışının kavranmasında önemli bir yer tutmaktadır.

Sonuç olarak; batı ülkelerinde 1980 sonrası dönemde küreselleşme ve neoliberal politikalar kentsel alanlardaki değişim ve dönüşümü yönlendirmiştir. 1990'lardan itibaren ise dönüşüm stratejilerinin ve uygulamalarının fiziksel, toplumsal, ekonomik,

çevresel, yasal ve yönetsel boyutlarıyla bütüncül ve kapsamlı bir planlama anlayışıyla gerçekleştirilmesi gerekliliği ve katılımın önemi anlaşılmıştır.

Bu bölüm, çalışma kapsamında üzerinde durulan kent içinde kalan dar gelirli konut alanlarındaki potansiyel rantın değerlendirilme isteği ve talebinin, piyasa mekanizması içinde şekillenen dönüşüm müdahaleleriyle gerçekleştirilmesi ve ortaya çıkan kentsel rantın bölüşümünde yaşanan olumsuzlukları açıklayabilmek için dünyadaki ekonomik yeniden yapılanma sürecinin aktarılması bağlamında önem taşımaktadır. Ayrıca günümüzde küresel etkilere son derece duyarlı olan Türkiye’de, yarışan kentler bağlamında özellikle İstanbul’da ve çalışma alanında gerçekleşen kentsel dönüşüm sürecini anlayabilmek için öncelikle dünyada farklı dönemlerde gerçekleşen müdahaleleri, yöntem ve stratejileri ortaya koymak gerekmektedir.

## **2.2 Dar Gelirli Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm**

Özellikle ekonomik yapıdaki küresel düzeydeki değişimler, dar gelirliye yönelik politikalarda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı zamanlarda farklı yaklaşımlar ortaya çıkarmaktadır. Ülkelerin içinde bulundukları sosyal, kültürel, ekonomik, fiziksel, yasal ve yönetsel özelliklerin ve dinamiklerin farklılaşması bu durumun en temel nedeni; bu farklı yaklaşımların ortak noktası, kentsel dönüşüm müdahalelerinin çoğunlukla dar gelirliye yaşam alanlarında vücut bulmasıdır. Bu bağlamda, Türkiye’deki ve İstanbul ile çalışma alanı olan Fikirtepe’deki dönüşümü anlamlandırabilmek amacıyla bu başlık altında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin dar gelirliye yönelik barınma politikaları ve kentsel dönüşüm yaklaşımları dönemsel olarak incelenecektir.

### **2.2.1 19. yy. – 1960 Arası Dönem**

19. yy’da Sanayi Devrimi’nin etkisiyle gerçekleşen kırdan kente göçe bağlı olarak kentlerin nüfusu hızla artmış ve sanayi alanlarıyla birarada yer seçmiş işçi sınıfı yerleşmeleri ile hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. Kente yeni gelen nüfusun barınma ihtiyacı ise, düşük kaliteli ve plansız olarak gerçekleştirilmiş konut alanlarıyla karşılanmıştır. Ancak konut ve sanayi alanlarının birarada bulunduğu sağlıklı yaşam koşulları, altyapının yetersiz olması, hava ve güneş almayan konutlarla beraber çevre

kirliliğinin, salgın hastalıkların ve ölüm oranlarının hızla artması sonucu hem emek gücü hem de kent merkezinde yaşayan orta ve üst sınıf çevresel, fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlarla karşılaşmıştır. Böylece dar gelirli yerleşimleri hızla çöküntü sürecine girmiş ve bu yerleşimlerdeki sorunların çözümünde kamu sektörü öncülüğünde kentsel dönüşüm yaklaşımları ve müdahale yöntemlerini kapsayan kentsel politikalar belirlenmiştir. Bununla birlikte konut sorunu ilk defa ele alınmış; konut ve çevresinin sunduğu olanaklar ile kişilerin yaşam koşulları arasında doğrudan bir bağlantılı olduğunu ortaya koyan araştırma raporlarıyla birlikte bu koşulların iyileştirilmesi yönünde Sanayi Devrimi döneminde “reformlar” olarak da anılan ilk yasalar çıkarılmıştır [46]. Bu dönemde çöküntü alanlarında etkili olan müdahale biçimi bu alanların yıkılarak düşük yoğunluklu olarak yeniden yapılmasını içeren kentsel yenileme yaklaşımı olup, bir yandan da dar gelirliye yönelik konut sunumu olarak sosyal konut üretimi gerçekleşmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında da Batı Avrupa ve Amerika’nın kentsel politikaları içerisinde önemli bir yer tutan dar gelirliye yönelik sosyal konut programları sonucu çok sayıda sosyal konut üretilmiş ve kamu konutları yapımıyla ilgili düzenlemeler yasalarda yer almaya başlamıştır.

### **2.2.2 1960 – 1980 Arası Dönem**

1960’lı yıllarda kar oranlarının hızlı düşüşü ve sermaye birikim krizinin 1974’te Petrol Krizi olarak kendini göstermesiyle birlikte neoliberal politikalar önem kazanmıştır. Bu yeni politika anlayışı; devlet eliyle yönlendirilen ekonomi politikalarının sermaye birikiminin devamlılığına ortam oluşturmaması ve sistemin bu nedenle krize girdiğine odaklanmıştır. Kapitalist sistemin devamı için ise, sistemin görünmez eli olan sermayenin akışkanlığı ve serbest piyasanın ekonomik ve toplumsal kuralları kendisinin belirleyerek kendi kendini dengeleyeceği Laissez faire (bırakınız yapsınlar) yaklaşımı benimsenmiştir. 1970’lerde ağırlaşan krizi çözmek için ortaya konan bu neoliberal politikalar önce Latin Amerika, daha sonra Batı ülkelerinde ve Dünya Bankası, Dünya Ticaret Örgütü, Uluslararası Para Fonu (IMF), Avrupa Birliği gibi uluslararası örgütlenmelerin desteğiyle birlikte tüm dünya coğrafyasında etkili olmuştur [47]. Bilgi, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki gelişmelerle birlikte sermayenin dünyadaki dolaşımı esnekleşmiş, ulusal ölçek yerine kentlerin ve bölgelerin önem kazandığı yeni bir ölçek

tanımlanmıştır. Bu dönem küreselleşme kavramı ve Batı ülkelerinde sanayinin desantralizasyonuna ilişkin politikalarla ilişkili olarak küresel, bölgesel ve kentsel ölçeklerde mekansal işbölümünün değiştiği, üretimin emek yoğun aşamalarının ucuz emek gücüne ve düşük üretim maliyetine sahip ülkelere kaydığı görülmektedir. Metropoliten alanlarda toplumsal sınıfların hareketliliğinin artması ve mekansal işbölümünün değişmesiyle birlikte sınıf coğrafyaları da yeniden biçimlenmiştir [48]. Üretimin gerçekleştiği mekanların tüketim mekanları haline gelmesi ile kentsel mekanda sanayiden boşalan alanların kentsel müdahalelerle ekonomik bir girdi olarak değerlendirilmesi ve konut üretiminin ekonominin gelişimini ivmelendirecek bir sektör olarak görülmesi [49] da gündeme gelmiştir. Böylece dönemin ihtiyaçlarını ve sermayenin taleplerini karşılamaya yönelik olarak kentsel mekanda dönüşüm ve yeniden yapılandırma faaliyetleri, krizden kurtuluşun yolu olarak görülmüş ve birikim aracı olarak kullanılmıştır. Aynı zamanda bu dönemin anlayışı olan mal ve hizmetlerin dağıtımında etkili aktörün devletten özel sektöre geçmesiyle birçok ülkede neoliberal konut politikaları da piyasa modellerine dayalı yeni yasal ve yönetsel formlar getirmiştir [50]. Gelişmiş ülkelerde, bir yandan yoksullukla mücadele önemli bir toplumsal hedef olarak belirtilirken, diğer yandan refah devletinin zayıflatılması anlayışıyla birlikte sosyal politika uygulamalarında istihdam yaratıcı programların, konut programlarının ve sosyal hizmetlerin azalmasıyla giderek serbest piyasa kurallarının hakim kılındığı bir süreç yaşanmaktadır [50].

Geç sanayileşmiş ülke kentleri ise bu dönemde, gelişmiş Batı ülkeleri için örgütlenmemiş ucuz emek gücünü ve düşük üretim maliyetini sunan üretim alanları olarak sermaye yatırımlarının gerçekleştirildiği ve birikim sürecinin devamının sağlandığı mekanlardır. Sanayileşme politikalarında küresel pazara ve ihracata yönelik üretime yer vererek dışa açık büyüme modelinin uygulandığı kentlerde, hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme oranı gözlemlenmektedir. Böylece kitlesel göçlerle birlikte konut piyasası içinde enformel yollarla oluşmuş konut alanları sorun olarak görülmüş ve bu alanlara yönelik müdahale yaklaşımları gündeme gelmiştir. 1970'lerden önce dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamak üzere büyük ölçekli sosyal konut projelerine öncelik verilmiş ve bu yolla çöküntü alanlarının zaman içinde kentin diğer alanlarıyla bütünleşip yeni yasadışı konutların yapımını engelleyeceği öngörülmüştür [47]. Ancak

Üretilen konutlar sayıca yeterli olmamış, bakım maliyetleri yüksek olduğu için dar gelirliiler tarafından karşılanamamış ve bu nedenle konutlardan orta ve üst gelir grubu yararlanmıştır. 1960'ların sonunda dar gelirliilerin konut sorununu çözmede mevcut konut politikalarının yetersiz olduğu anlaşılmış, ulusal ve uluslararası kurumların da etkisiyle sosyal konut dışında alternatif konut sunum yaklaşımları etkili olmuştur. Bu yaklaşımlar kendi evini kendi yapma (self-help housing) anlayışından yola çıkan uygulamalar, arsa ve altyapı hizmetlerini sağlayarak (sites and services) konut edindirmeyi amaçlayan projeler ve gecekondulu alanlarının iyileştirilmesine yönelik projeler (informal settlement upgrading projects) olmak üzere ele alınmıştır. Ancak geleneksel olmayan konut yapım yöntemleriyle ilişkili bu yaklaşımlar birbirlerinden tamamen farklı olmayıp, birbirlerini tamamlayıcı niteliktedir.

1960'ların sonu ve 1970'lerde özellikle Turner'ın, Peru'daki barriadalara ilişkin çalışması ile yasadışı yerleşim alanlarına ve barınma sorunun çözümüne olan bakış açısı değişmeye başlamıştır. Turner, gecekondulu alanlarındaki sorunların çözümünü bu alanları yok etmekle değil, iyileştirmekle mümkün olabileceğini belirtmiştir. Yetersiz sayıda konut üreten sosyal konut anlayışını eleştirerek, kamunun dar gelirliilere konut sunumunu yönetmesi yaklaşımı yerine gecekondulu alanlarında yaşayanların konutlarını ve yaşam çevrelerini kendilerinin üretmesi ve düzenlemesi olarak açıklanan kendi evini kendi yapma (self-help housing/self-building housing) kavramını ortaya koymuştur. Buna bağlı olarak DB'nin kendi evini kendi yapma uygulamalarında yardım edici (aided self-help) ve destekleyici politikaları yerine, dar gelirliilerin kendi evlerini ve yaşam çevrelerini kendilerinin yönettiği (self-management of housing), finans ve yönetim konularında kontrolün kendi ellerinde bulunduğu [51] de bir sistem önerilmiştir. Bu dönemde kiralık konut dar gelirliiler için baskın mülkiyet tipiyken, kendi evini kendi yapma uygulamaları ve devlet destekli kredilerle çok sayıda konut sahibi yaratan geleneksel konut üretimi programlarıyla birlikte konut sahipliliği daha da önem kazanmıştır [52]. Dar gelirliilerin baskıcı ve düzenleyici sistemlerin engeli olmadan kendi gereksinimlerine, önceliklerine, gelir durumlarına ve birikim kapasitelerine göre konutlarını kendilerinin inşa edebilecekleri; çevresel koşulların iyileşmesi, kredilere erişimin sağlanması, son derece önemli bir konu olan barınma güvencesinin ya da mülkiyet haklarının verilmesi [47], kendi yaşam alanlarında söz sahibi olmaları ve inşa

etme özgürlüğüne sahip olmaları ile konut sorununun çözülebileceği düşünülmektedir. Kamunun katkısı ise, projelerin hazırlanmasına yardımcı olmak, katılımı özendirmek, projenin gerekli kıldığı kamusal tesisleri gerçekleştirmek, yapı gereçlerini sağlamak, işçi bulmak, evini yapacakların teknik eğitimlerini sağlamak ve ailelere elverişli koşullarla konut kredisi bulmak olarak belirtilmektedir [53].

Turner ve Abrams, self-help yaklaşımının, dar gelirliilerin ödenebilir konut sunumunda yetersiz olan devlete ve formel konut pazarına bir cevabı niteliğinde olduğunu belirtmiş ve çalışmalarında yoksulların gecekondulaşma ya da yasal olmayan edinimler yoluyla elde ettiği bir alanda organize olup işbirliği içinde çeşitli faaliyetlerde bulunduklarını (toplu taşımaya erişebilmek için yolları düzgünleştirmek, konutlarında elektriği kullanabilmek için gayri resmi olarak elektrik direklerine bağlanmak, su ve kanalizasyon gibi temel servisler için yerel yönetimlere baskı yapmak vb.) ve bu yolla konutlarını ve yaşam alanlarını iyileştirdiklerini ifade etmişlerdir. Temel servislere erişilmesi, yolların döşenmesi ve mülkiyetin fiili sahiplerine (de facto owners) geçmesi yoluyla yerel yönetimlerin desteğine bağlı olarak bu alanlar, formel kentsel alanla giderek birleşmiştir. Devletin, yoğun emek sarf edilerek oluşturulmuş bu sermayeyi kontrol altına almasını, self-help yaklaşımını desteklemesini ve buna yönelik olarak teknik destek, temel servislerin sağlanması ile güvensizliği azaltmak için mülkiyet haklarının düzenlenmesini önermektedir [54].

Bu yaklaşım; gelişmekte olan ülkelerde işsizlik ve istihdam sorununa bağlı olarak dar gelirli kesimlerin kendi konutlarının yapımına katkıda bulunmak için vakit ayırabilir olmaları, konut yapımının gerektirdiği teknik bilgi ve becerilere sahip olmaları, olmasalar dahi eğitim programı yardımıyla sahip kılınabilir olmaları, böyle bir yöntemin uygulanmasını kolaylaştıran yardımlaşma geleneklerinin bulunması yönleriyle uygulanabilir görülmüştür [53]. Örneğin; Meksika'da dar gelirli kesim ödenebilir alternatifler ararken, çareyi kendi evini kendi yapma yaklaşımında bulmuş ve düzenlenmiş konut piyasası dışında kendi konut çözümünü yaratarak hem kent içindeki boş alanları doldurmuş hem de çeperlere doğru yayılarak uygun gördükleri alanlara yerleşmiştir. Çoğunlukla oluşturulan bu konut alanları, iyi örgütlenmiş yoksul gruplarca, yasadışı işgaller yoluyla elde edilen toprak üzerinde, kamu hizmetlerinden yoksun binlerce barakadan meydana gelmiştir. 1947-1970 yılları arası 250.000 sosyal konut

birimi üretilmesine rağmen, kamu ve özel sektör konut üretiminin sadece %35'ini karşılayabilmiş, %65'lik kısım ise self-help yaklaşımına yönelmiştir. Böylece formel konut pazarı üretiminin yetersizliği nedeniyle birçok belediye self-help anlayışıyla geliştirilen yerleşmelere saygılı ve ılımlı politikalar geliştirmişlerdir [52].

Yöntemin olumlu yönlerine karşın Abrams, gelişmekte olan ülke deneyimlerine dayanarak yaklaşımın güçlük ve sakıncaları bulunduğunu belirtmektedir [53]:

- Ailelerin sınırlı bir süre içinde konutlarını tamamlamak zorunluluğu ile karşı karşıya bırakılınca kendi kendine yardım yolunu terk edip, işi kısmen ya da tümüyle taşaronlara bırakmak eğilimi içine girmesi ve bu durumun yöntemin özüne ters düşmesi,
- Projelerin çoğunda geleneksel (yerel) değil, modern yapı gereçlerinin kullanılmasının özendirilmesi ve bunun maliyeti artırması,
- Bu yöntemi desteklemek üzere teknik yardım sağlayan kuruluşların da, modern yapı gereçlerinin kullanılmasını yeğlemeleri ve böylece ilgililerin dikkatini kendi evini yapana yardım yönteminden başka yöntemlere çekebilmeleri,
- Kentlileşmenin etkisiyle bireylerin kırsal niteliklerini, davranış ve yaşam özelliklerini yavaş yavaş yitirmesi, geleneksel değerlerinin zayıflaması, karşılıklı yardım alışkanlığı ve geleneklerinde çözülme yaşanması sonucu kendi konutlarını kendileri yapmak istememesi ve yapılan bu konutları statü ve saygınlık yönlerinden yeğlememesi, bu nedenle başarının kentlerden çok kırsal yörelerde sağlanması.

Ayrıca self-help anlayışı kapsamında temel farklılık mülkiyet hakkının resmi olarak düzenlenmesi (yasallaştırılması) olup, uygulamada kiracılara yönelik hak sahipliliği düşünülmemiştir. Nitekim Meksika örneğinde, devlet tarafından sübvans edilen konutları satın alamayan yoksul kesimin kiralık konutlara yönelik talebi bulunmakta ancak konut stoku içinde kiralık konutun payı 25.9 milyon konutun % 14.6'sını oluşturmaktadır. Hayek'e (1960) göre, otorite tarafından daha iyi ve daha ucuz konut sağlanamazsa kiralara talep olacaktır ve bu nedenle otorite tarafından uygun kullanımları paylaştıran/dağıtan sürekli bir sistem gereklidir. Bu sistem otorite aracılığı

ile insanların konuta ne kadar harcayacağını ve her aile ya da bireyin ne çeşit bir yerde kalacağını belirler. Ancak bu yardımın sadece düşük kira talebini karşılamayı sağlaması için ucuz konut katı bir biçimde sınırlanmalıdır. Bu bağlamda kamu/sosyal konutu (ya da sübvans edilen konut) yoksullara yardım etmede iyi bir araç olabilir [50]. 1960'larda dar gelirliilerin barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik kiralık konut sunumunda sosyal devlet anlayışı etkisiyle kira denetimi, konut sahibi olamayan yoksul kesim için önemli bir politika yaklaşımıdır. Keleş [53] te, kira denetimini, konut bunalımlarının sonucu olarak, kiracılardan çok yüksek kira parası istenmesini ya da bunların topluca evden çıkarılmalarını önlemek üzere, kiraların yükseltilmesini belli bir düzene bağlama, evden çıkarmayı belli koşullara bağlayarak güçleştirme ve kiracı ile malik ilişkilerini denetleme olarak tanımlamaktadır. Bu denetim mekanizması, piyasa ekonomisine dayalı gelişme modeli ve konut sektöründe ortaya çıkan arz-talep dengesizliği sonucu ortaya çıkan gelir eşitsizliklerinin giderilmesine ve malike göre daha zor durumda olduğu düşünülen kiracıları koruyarak sosyal adaleti sağlamayı amaçlayan bir politikadır. Ancak talep artışıyla beraber arz artışı gerçekleşmediği için sürekli konut açığı yaşanacak olması; bu konut açığının gölge piyasalarla (kayıt dışı ekonominin içinde, hukuk dışı yollarla) giderilecek olması; bu piyasalarda oluşacak fiyatların, kiraların artışının sınırlandırılmaması durumunda piyasada oluşacak olan fiyatlardan daha yüksek olacak olması; konut açığının bu şekilde giderilmesinin, kiralardan elde edilen paraların önemli bir bölümünün, bu işi kaçak olarak yapanların eline geçmesi anlamına gelmesi ve konut sektörüne yapılacak yatırımların da yavaş yavaş azalacak olması sonucu kiraların sınırlandırılmasının faydadan çok zarar getireceği konusunda eleştirilmiştir. Bu bağlamda Türkiye'de İkinci Dünya Savaşı sonrasında birçok gelişmiş ülkede olduğu gibi kiraların artışının sınırlandırıldığı ve buna bağlı olarak oluşan gölge piyasalarının, gecekondulaşma sürecinde oluşturulan politikalar self-help uygulamaları ve geliştirmekte olan ülkelerin yaklaşımlarıyla benzerlik göstermektedir.

Dar gelirliilere yönelik konut edindirme politikalarından ikincisi 1970'lerde etkili olan, Dünya Bankası (DB)'nın geç sanayileşmiş ülkelerde desteklediği ve finanse ettiği, dar gelirliilerin kentin çeperlerinde altyapının sunulduğu yeni alanlara yerleştirilmesi ve bu kesimin kent merkezlerindeki çöküntü alanı haline gelmiş yerleşimlerinin yıkılarak

yeniden geliştirilmesi anlayışıdır. Buna yönelik olarak DB; Brezilya, Meksika ve Peru gibi Latin Amerika, Hindistan gibi Asya ve Afrika ülkelerinde gecekondu alanlarını iyileştirme projelerini (-informal-settlement upgrading projects/programmes) finanse etmiştir. Bu projeler, bir toplumsal işbirliği ve dayanışma türü olan, konut yapımında “kendine yardım (self-help)” veya “evini yapana yardım” [53, 56] görüşünden yola çıkmakta ve dar gelirli konut yapımı için yer tahsis edilmesiyle, kentsel hizmet sağlanmasını amaçlamaktadır. Arsa ve altyapı hizmetlerini sağlayarak konut edindirme (sites and services) projelerinde, kamu var olan ve yeni yapılan konut alanlarında altyapıyı düzenlemekte, yapım maliyetini azaltmak ve istihdam yaratmak için yapı malzemesi yardımı ve teknik eğitim desteği sağlamakta; bu yolla dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını minimum ölçülerde karşılayan nüve konutları kendilerinin inşa etmesini sağlamaktadır [57]. Gelir düzeyindeki artışlara bağlı olarak ise dar gelirli nüve konutlarını aşamalı olarak inşa edebilmekte ve büyütebilmektedir [56]. Arsa ve altyapı sağlama projeleri; dar gelirli az bir kısmının yararlanabilmesi, kentin çeperlerinde belirlenmiş yeni konut alanlarına altyapı sağlamanın maliyetinin yüksek olması ve çoğunlukla ödenebilir olmayan kentsel hizmet standartlarının düşük olması nedeniyle hedeflerine ulaşamamıştır [58]. Bu nedenle projeler 1980’lerde, devlet müdahalesine daha az gereksinim duyan, gereksiz yıkım öngörmeyen, sosyo-ekonomik ağları koruyan ve daha az maliyetli olan kanalizasyon, temiz su, elektrik, çöp toplama gibi temel hizmetler ile yollar, eğitim ve sağlık tesisi inşası gibi altyapı iyileştirilmesini kapsayan yerinde iyileştirme projelerine (in situ slum upgrading projects) evrilmiştir [47]. Örneğin; Hindistan Mumbai’de dar gelirli konut sunumunda DB’nin finansatörlüğünde çöküntü alanının yok edilip yaşayanların başka bir alana yerleştirilmesi anlayışı terk edilerek, yerleşmelerin çevresel koşullarının yerinde (in situ) iyileştirilmesi yaklaşımı benimsenmiştir. DB, “ödenabilirlik (affordability)”, “maliyetin karşılanması (cost recovery)” ve “tekrarlanabilirlik (replicability)” olarak belirlediği üç yaklaşımla Hindistan’ın birçok yerleşiminde projeleri test edebilme imkanı bulmuştur. 1976’da su, kanalizasyon ve deranaj sistemi, yol kaplaması, aydınlatma ve elektrik hizmetlerini sunan Gecekondu Geliştirme Programı (SIP) uygulamaya konmuş; 1983/84 yıllarında ise toplum rızası ve katılımın ön planda yer aldığı, SIP’in kapsamlı bir devamı olan Gecekondu İyileştirme Programı (SUP) başlamıştır [59]. 1980’lerde self-help

yaklaşımıyla birlikte DB'nin desteklediği kamunun yer ve hizmet sağlama uygulamalarını içeren iyileştirme projelerine yönelik eleştiriler gündeme gelmiştir. Sietchiping [60] ta bu eleştirileri, DB ve IMF gibi hükümet dışı uluslararası kuruluşların (NGOs) finanse ettiği projelerde zamanla desteklerinin azalması; benzer şekilde yerel yönetimlerin de iyileştirme projelerinin finansal maliyetini karşılamaması ve bu nedenle arsa ve altyapı hizmetlerinin tamamlanmaması; dar gelirliilerin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik sorunlara çözüm olmayıp, programın hedeflediği yoksulluğun azaltılması ile işsizlik ve barınma güvenliği sorunlarının çözülmesinde başarıya ulaşamaması, aksine emlak değerlerinin ve arsa spekülasyonunun artmasıyla bu alanların orta ve üst gelir grubunun eline geçmesi; iyileştirme programlarının genellikle mülkiyet güvencesi ile istihdam ve gelir artırıcı faaliyetleri bütünleştirememesi; programların dar gelirliilerin sadece küçük bir kısmına ulaşması ve barınma sorununu tüm şehri kapsayacak ölçüde gerçekleştirememesi olarak belirtmektedir.

Gelişmiş ülkelerde dar gelirliilerin barınma sorununu çözmek için ortaya konan politikaların yanı sıra sanayiden boşalan, atıl kalan ve çöküntü sürecine giren sanayi yapıları, depolar ve limanlar ile uluslararası sermayenin ihtiyaç duyduğu nitelikli hizmet sektörünün hakim sektör olan sanayi sektörünün yerine geçmesi ve böylece sanayi yakınında yer seçen emek gücünün yoksullaşmasıyla kent merkezi, 1970'lerden sonra yapılacak dönüşüm faaliyetlerinin uygulama alanını oluşturmuştur. 1980'lerde kent merkezinin olumsuz imajının silinmesi ve sermayenin kente yatırım yapması için kamu-özel sektör işbirliğinde ancak kamu yararının değil sermayenin karının önemsendiği öncü projeler (flagship projects) gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde kamunun görevi arazi ve altyapı ıslahı yapma ile sınırlanmışken, yerel yönetimlerin önemi artarak girişimci ve yarışmacı bir rol üstlenmiştir. Yerel yönetimlerin öncü projelerle yeni bir imaj yaratarak kenti tanıtip pazarlaması yoluyla önemli bir değer elde edileceği, bu değerın bölüşümüyle de dar gelirliilerin barınma sorununun çözüleceği düşünülmüştür. Diğer bir deyişle Erman'ın [61] de belirttiği gibi, özel sektör mantığıyla hareket eden belediyelerin öncülüğünde yapılan mega projeler ile toplumsal gelişme yerine mekansal gelişme hedeflenmiş, dikkat çekici bu projelerin yerel ekonomiyi hareketlendireceği ve yerel halkın bu gelişmeden pay alacağı varsayılmış; ancak bu

projeler çoğunlukla yoksulluğun ortasında zenginlik adacıkları olarak kalmıştır. Emlak ya da turizm eksenli öncü projelerle birlikte kentin markalaşmasını sağlayacak, uluslararası sermayeyi ve turisti çekecek spor olimpiyatları için stadyumlar, fuar alanları, eğlence mekanları, dünyaca tanınmış mimarlar tarafından yapılan yapılar kent mekanını değiştirmeye başlamıştır. Sermayenin taleplerini karşılamaya yönelik olarak nitelikli hizmet sektörünün gelişmeye başlamasıyla, bu sektörde çalışan orta ve üst gelir grubuna yönelik ofis blokları, rezidanslar, oteller, uluslararası restoran zincirleri ve markaların yer aldığı alışveriş merkezleri, korunaklı konut alanları, kentteki sınıfsal katmanların çeşitlenmesine ve sosyo-mekansal ayrışmaların derinleşmesine neden olmuştur. Bu dönemde kent mekanının yeni bir imaj ve kimlikle yapılandırılması anlayışının bir yansıması olarak bireylerin de kendi farklılıklarını ortaya koyması doğrultusunda moda, statü, kimlik, yaşam tarzı gibi kavramlar öne çıkmıştır. Konut da, sermaye birikim süreçleri ve kapitalist sistemin tüketime dayalı döngüsel yapısı içinde, tüketici talebini teşvik etmenin ve tüketim alanları oluşturmaın ideal aracı olarak görülmüş; bireyin kimliğini ve statüsünü farklılaştırmak üzere piyasa tarafından araçsallaştırılarak bir tüketim nesnesi haline dönüşmeye başlamıştır. 1980 sonrasında dünyadaki birçok kentte yeni orta ve üst sınıflar için kent merkezinde yüksek yoğunluklu konutlar ya da kent çeperlerinde az katlı konut toplulukları şeklinde büyük sermaye yatırımlarıyla gerçekleştirilen lüks kapalı konut siteleri (gated communities) oluşturulmuştur [62]. Bir kapı tarafından genel trafiğe kapatılan özel yollar üzerinde kurulmuş konut yerleşimleri olan kapalı konutlar, halkın girmesini engelleyen parmaklık, duvar veya doğal engellerle çevrilmiştir [63]. Kentlerde artan suç oranlarının oluşturduğu güvenlik endişesi ve korku, 1950'lerde kentin çeperlerinde oluşturulan banliyö yerleşmelerinin yeni ve farklı bir türü olarak görülen kapalı sitelere yönelmeye neden olmuştur. İlk olarak Kuzey Amerika'da görülmeye başlanan bu yeni konut sunum biçimi, 1980'lerde küreselleşmenin etkisiyle Avrupa'ya ve gelişmekte olan ülkelere yayılmaya başlamıştır.

### **2.2.3 1980 Sonrası Dönem**

1970'lerin ortalarına kadar dar gelirliilerin barınma sorununu çözmek için yapılan müdahaleler sonucu yoksul kesimin yaşam alanlarına orta ve üst gelir grubunun

yerleşmesi ilk dalga soylulaştırmaya işaret etmektedir. Bu dönemde devlet her ne kadar dönüşüm faaliyetlerini yönlendirse de kira denetimi gibi uygulamalarla spekülâtif kira artışlarını sınırlandırmaya çalışmıştır. Ancak 1980'lerde kamunun neoliberal politikaların etkisiyle emek üretim sürecinden çekilmesi ve çoğu yetkisini özel sektöre devretmesiyle kentle ilgili yaklaşımlar ve uygulamalar da sermaye eliyle şekillenmiştir. Kentlerin imaj değerinin önem kazanması ve sermayeyi kente çekme anlayışının bir sonucu olarak kent merkezindeki tarihi değerler öne çıkmıştır. Bu nedenle kent merkezinde yaşayan ve kent imajına zarar verdiği düşünülen dar gelirliilerin yaşam alanlarının yeniden yapılandırılması yoluyla bu alanların orta ve üst gelir grubuna sunulması ikinci dalga soylulaştırmayı tarif etmektedir.

1980'lerden önce gelişmiş ülkelerde dar gelirliilerin barınma sorununu çözmek için uygulanan başlıca konut politikası sosyal konut üretimi iken 1980'lerde ciddi bir kırılma yaşanmış, bu alandaki projelerini devamlı geliştirme ve genişletme eğiliminde olan ülkelerin artık bu genişleme sürecini durdurması ve hatta daralma sürecine girmesi gündeme gelmiştir. Bunun nedenleri arasında [64]:

- Devletin ekonomide yatırımcı rolünden özelleştirmelerle birlikte çekilerek yön verici bir rol üstlenmesi ve böylece dar gelirliilere yönelik barınma sorununu çözme konusunda daha az müdahalede bulunması,
- Nüfus artış hızının durmasıyla kır-kent nüfus oranlarının hızlı değişim süreci sona ermesi ve böylece sosyal konut ihtiyacının sürekli artan bir ihtiyaç olmaktan çıkıp daha durağan bir konuma gelmesi,
- Nüfusun yaşlanma sürecinin başlamasıyla çalışan nüfusun azalması ve sosyal transfer giderlerinin ekonomiye çok fazla yük olması nedeniyle kısıntıya gidilmesi,
- Uzun süreli ekonomik krizlerin varlığı sonucu kriz dönemlerinde ilk olarak sosyal harcamaları kısma yoluna gidilmesi bulunmaktadır.

Gelişmiş ülke kentlerinde, refah devleti uygulamalarında, genelde işçiler için uzun yıllar kiralanmak üzere yapılan sosyal konutlar, sanayinin desantralizasyonu sonucu ihtiyaç duyulmayan işçi sınıfının işsizleşmesi ile anlamını yitirmiş ve zaman içinde eskiyerek belediyeler için yük haline gelmiştir [61]. Dolayısıyla gelişmiş ülkelerde bu dönemde

yeni inşa edilen konut sayısı sınırlı kalırken sosyal konut rezervlerinde hızlı bir erime gerçekleşmiş, dar gelirlielerin barınma sorununu çözmede hakim politika genellikle sosyal konutların ipotek sistemi ile indirimli olarak satılması ya da orta gelir grubuna sunulmak üzere özelleştirilmesi olmuştur [47, 61]. Gelişmekte olan ülkeler ise hızlı göç ve kentleşme karşında sosyal konut kavramıyla yeni tanışmakta; toplu konut politikaları ile emlak sektörünün canlandırılması ve ekonomik katkı sağlanması amaçlanmaktadır. Sosyal konuta yönelik uygulamalar farklı ülkelerde farklı şekillerde gerçekleşmektedir. Mülkiyetin yasallaştırılması ve piyasa mekanizması yoluyla illegal yerleşmelerin iyileştirilmesi [47], kamu sübvansiyonlarıyla düşük maliyetli sosyal konutlar yapılması, dar gelirlielerin konutlarını iyileştirilmesi ya da kendi konutlarını kendileri yapmaları için mikrokredi uygulaması yapılması, ulusal fonların kullanıldığı düşük faizli konut kredileri ile dar gelirlielerin konut sahibi yapılması bu uygulamalara örnektir. Sosyal konut politikası, gelişmiş ülkelerde yerel yönetimler ve konut birlikleri yürütücülüğünde dar ve orta gelirlielerin karşılayabileceği maliyette kiralık konutlar olarak gelişirken, gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetimin öncülüğünde genellikle kiralama değil konutların satışı için düşük faizli ve uzun vadeli toplu konut kredileri verilmesi şeklinde gerçekleşmektedir [64].

1990'larda, sanayi ve ilgili kullanımlardan boşalan kentsel alanların gayrimenkul eksenli öncü projelerle birlikte dönüşümü bir yandan devam ederken, diğer yandan da bu projeler, kapsamının kentsel alanların fiziksel ve ekonomik yeniden yapılandırılmayla sınırlı kalması nedeniyle eleştirilmektedir. Sosyal, çevresel, yasal ve yönetsel boyutların da dönüşüm projelerinde ve konut politikalarında son derece önemli olduğu, toplumun yeniden hatırlandığı bir dönem başlamaktadır. Kentlerin dünya kenti olma yarışında ekonomik olarak canlandırılması ve pazara uyumunun, sosyal problemlerin çözümünden geçtiği öne sürülmüş ve konut politikalarında dar gelirlielere yönelik farklı yaklaşımlar gündeme gelmiştir.

Bu yaklaşımlardan ilki gelişmiş ülkelerde İkinci Dünya Savaşı sonrasında dar gelirlielere yönelik önemli bir konut sunum biçimi olan sosyal konutların iyileştirilmesi yerine yıkılması, fiziksel ve sosyal sorunların birlikte ele alınmasıyla yeniden yapılması anlayışıdır. Sosyal konutlara, kamunun etkisinin azalmasıyla birlikte iyileştirmeye yönelik müdahale ve yatırımların yapılmaması ve dolayısıyla bu alanların düşük gelir,

işsizlik ve suçun yoğunlaştığı güvenli olmayan ve istenmeyen kentsel alanlara dönüşmeleri, sınıfsal tabakalaşmanın ve sosyo-mekansal ayrışmaların derinleşmesi bu yaklaşımın temel nedenleridir. Yoksulluğun mekansal yoğunlaşmasının (concentrated poverty/concentrated social housing tenure) bir problem olduğu ve dar gelirliilerin yoksul mahallelerde yoğunlaşmasının kendilerine ek dezavantajlar getireceği olarak tanımlanan mahalle etkisinin (neighbourhood effect) üzerinde durulmuştur [65]. Bu nedenle dar gelirliilerin yaşam alanlarına yönelik geliştirilen politikalar, kentsel yoksulluğun mekansal yoğunlaşması ve bu yoğunlaşmanın yarattığı olumsuz etkilerin giderilmesine (negative spillover effects) yönelmiş [47], mahalle etkisinin azaltılmasında kilit rol üstleneceği varsayılan sosyal karma politikası (social mix policy) gündeme gelmiştir. Merkezi yönetimin denetiminde, merkezi ve yerel yönetimlerin özel sektörü desteklemesiyle, dar gelirliilerin kent merkezindeki yaşam alanları olan sosyal konutların yıkılarak yeniden yapılaşması, dönüşüm uygulaması sonrası orta sınıfın kent merkezine geri dönmesi, kentsel alanın dar ve orta gelirliilerin birlikte yaşayacağı şekilde düzenlenmesiyle sosyal ayrışmanın önüne geçilmesi ve ayrıca ekonomik olarak da kentlerin canlandırılması amaçlanmıştır. Ancak sosyal karma politikasıyla kent mekanı orta sınıflaştırılırken, bir yandan da kent yoksulları zihinsel dünyaları ve yaşam biçimleri ile orta sınıflaştırılmak istenmekte; aynı mekanda yaşayan orta sınıf ile yoksullar, yaşam biçimi ve kültür farklılıkları nedeniyle kaynaşamamaktadır [61].

Kentsel politikalar ve planlama pratiği içinde önemli bir yer edinen sosyal karma anlayışı özellikle İngiltere, ABD ve Hollanda'da olmak üzere gelişmiş ülkelerde uygulanmıştır. İngiltere, sosyal konutların dönüşümünde, sosyal karma politikası ve konut piyasalarının yenilenmesi yaklaşımını birarada ele almış ve aslında devlet eliyle soylulaştırma sürecini ortaya koyan bu yaklaşımı, kentsel rönesans olarak adlandırıp daha az tepki çekecek bir hale getirmiştir. ABD, yoksulluğu mekansal olarak dağıtmayı amaçlamış; bunun için Konut ve Kentsel Gelişim Departmanınca HOPE VI programı yoluyla, mevcut yüksek yoğunluklu sosyal konut projelerinin yerine düşük yoğunluklu ve farklı gelir gruplarının birarada yaşamasını öngören konut politikasını benimsemiştir. Hollanda'da ise, mekansal ayrışmanın düşük düzeyde olmasına rağmen sosyal ayrışmanın ve sosyal karma politikasının yoğun bir şekilde ele alındığı görülmüştür.

Konutların yeniden farklılaşması (housing redifferentiation) olarak adlandırılan politika, mevcut konutların satılması ve yenilenmesi ile yıkım yoluyla ucuz konutların kaldırılarak dar gelirliilerin yaşam alanlarına daha pahalı konutların eklenmesini, soylulaştırma yoluyla bu alanlarda sosyal açıdan daha karışık bir nüfus yaratılmasını kapsamaktadır [47, 65, 66, 67].

Orta sınıfın, kentin yoksul ve marjinal bölgelerine hareket etmesiyle oluşturulan sosyal karma kent toplulukları ile kentsel rönesans (urban renaissance) adı altında; sınıfları, gelir durumları, etnik yapıları ve mülkiyet durumları nedeniyle birbirinden ayrı yaşayan hayatlara ve ayrışmaya son verileceği düşünülmüştür. Bu yaklaşım, kent merkezinde yer alan dar gelirliilerin yaşam alanlarında soylulaştırmayı olumlu bir kamu politikası aracı olarak görmektedir [67, 68]. Ancak soylulaştırmanın sosyal ayrışmayı, kutuplaşmayı ve özellikle de dar gelirliilere yönelik yerinden edilme süreçlerini ortaya koyan olumsuz etkisi [68] de göz ardı edilmiştir.

Neoliberal politikaların içerisinde yer aldığı belirtilen dar gelirliilerin yaşam alanlarına yönelik dönüşüm projeleri ve konut politikaları [47, 65], 1990'larda, sosyal boyutu göz ardı etmesi yönünde tartışılmaya başlanmıştır. Özellikle 1978'de ilan edilen ve neoliberal politikaları öne çıkaran Birinci Washington Uzlaşısı; serbest piyasa anlayışı, devletin ekonomi içindeki rolü, gelir dağılımındaki adaletsizlik, yoksulluk ve eşitsizliğin artması gibi konularda eleştirilmiştir. Ekonomik kriz dönemlerinde gelişmiş ülkelerin kendi iç dinamikleriyle uygulamaya koydukları neoliberal politikalar, gelişmekte olan ülkelerde, finansal destek için başvuru alan Dünya Bankası ve IMF gibi uluslararası kuruluşların zorlamasıyla, gelişmekte olan ülke ekonomisinin tüm dünya ile uyuşmasını ve dışa açılmasını öngören yapısal uyum programları adı altında uygulanmıştır [69]. Ancak bu programlar dar gelirliilerin barınma sorununa çözüm olmamış, aksine sosyal ve mekansal ayrışmayı derinleştirmiştir. 1990'ların ortalarından itibaren yoksulluk kavramı Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler gibi kuruluşların öncelikli konusu haline gelmiş, ulusal ve uluslararası politikaların gündemine oturmuştur. Yoksulluk kavramının; hastalık, açlık, temel hizmetlere erişimin düşüklüğü, eğitimsizlik, ayrımcılık, kırılganlık (vulnerability) ve güvensizlik (insecurity) gibi konuları kapsadığı, dolayısıyla düşük gelirden çok daha fazla şey ifade ettiği kabul edilmiştir [70, 71]. 1999 yılında UN-HABİTAT ve Dünya Bankası tarafından kurulan Kentsel İttifak (Cities Alliance) ile

Gecekondu Kentler (Cities Without Slums) Eylem Planı hazırlanmış, 2000 yılında Birleşmiş Milletler Milenyum Deklarasyonu ile oluşturulan Binyıl Kalkınma Hedefleri (millenium goals) arasında (7nolu hedef-11nolu amaç) bu plan da yer almıştır. Şehir ve ülke çapında gecekondu iyileştirme müdahaleleriyle 2020'ye kadar gecekonduya yaşayan en az 100 milyon insanın yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir [71]. Ayrıca UN-HABİTAT'ın da en iyi uygulama (best practice) olarak önerdiği, 90 sonrası dönemin diğer dönemlerden farkını oluşturan, yoksulluğu azaltmaya yönelik geliştirilen yeni kentsel ve sosyal politikalarda şu kavramlar önem kazanmıştır: katılım (participation), ortaklık (partnership), çok aktörlülük (multisectoriality)(merkezi ve yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, uluslararası organizasyonlar vb.), yönetim (governance) ve iyi yönetim (good governance), kamu sağlığı ve sürdürülebilirlik (sustainability), barınma güvenliği (security of tenure), cinsiyet eşitliği (gender equality).

1990'lı yıllardan itibaren neoliberal politikalara karşı oluşan eleştiriler sonucu bu politikaların derinleştirdiği yoksulluğu azaltmaya yönelik yaklaşımlar gündeme gelmiştir. Bu bağlamda, kentsel planlama stratejileri arasında en önemli konu, yoksulların barınma güvenliğini sağlamaya yönelik yasa dışılığı meşru kılan yaklaşımdır (enabling approach). Bu yaklaşım, UN-HABİTAT ve Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlar tarafından desteklenmekte; konut finansman sisteminin geliştirilmesi, sübvansiyonların hedeflenmesi, barınma güvencesini kapsayan mülkiyet haklarının teşvik edilmesi, altyapının iyileştirilmesi, engelleri denetleme ve kaldırma, yapı endüstrilerini yeniden yapılandırma ve kurumları iyileştirme olmak üzere yedi ana konuyu savunmaktadır [58, 60]. Bu yaklaşıma bağlı olarak, toprak mülkiyetinin yasallaştırılması (land tenure regularization) veya mülkiyet hakkının yasallaştırılması (formalization of land rights/ formalization of property rights), gelişmekte olan ülkelerde önemli bir politika aracı olmuştur. Hernando de Soto, bu yaklaşımın temel savunucularından olup; enformel sektörün, formel sektör tarafından enformel hale getirildiğini ileri sürmektedir. Kapitalist sistemin gelişmiş ülkelerde çalışır durumda olduğunu, gelişmekte olan ülkelere ise sistemin sorunsuz devam etmesi için, enformel yerleşmelerde yaşayan dar gelirlielerin formel piyasaya katılması yönünde düzenlemeler yapılması gerektiğini belirtmiştir. Belirli bir sermaye biriktiren ve birçok iş becerisi

geliştiren yoksulların ihtiyaç duydukları tek şeyin girişimlerini büyötmek için kendilerine araçlar sunulması olduğunu; yoksulları başarılı iş adamlarına dönüştörmek için gerekli temel unsurun, yasal kredilere erişimlerinin sağlanarak mülkiyetlerinin yasallaştırılması ve böylece kredi alarak formel piyasaya katılacaklarını, bu durumun ise arazi ve emlak piyasalarının işleyişini artıracakını ifade etmektedir [72].

De Soto, enformel yerleşmeleri kahramanca bir girişim (heroic entrepreneurship) olarak tanımlamakta; enformel ekonominin, devletin dar gelirliilerin yaşam alanlarının temel ihtiyaçlarını karşılamadaki yetersizliğine yoksul grupların kendiliğinden oluşan ve yaratıcı bir cevabı niteliğinde olduğunu belirtmektedir [73]. Mülkiyetin yasallaştırılması konseptiyle, bir yandan dar gelirliiler barınma alanlarında mülkiyetlerinin yasallaştırılması yoluyla güvence altına alınmakta ve formel piyasalara katılmakta, bir yandan da arazi ve altyapı tahsisinden çok daha ucuz olan bu yaklaşımın hükömetlere daha cazip gelip uygulanmasıyla, tapularını alan yoksul gruplar emlak vergisi ödemeye başlamakta, hükömetlerin istikrarı ve oy potansiyelleri artmakta; sonuç olarak hem politikacılar hem de yoksullar amacına ulaşmaktadır. Ayrıca hükömetle birlikte uluslararası kuruluşlar da, toprak mülkiyetinin yasallaştırılması programlarıyla gelir elde etmekte ve DB elde edilen bu gelirlerin herhangi bir yerdeki bir başka iyileştirme projesini finanse ettiğini belirtmektedir [72]. Amis (1988), böylece bu yaklaşımın, Üçüncü Dünya ölkelerinde yaşayan yoksulların yatıştırılmasında nispeten acısız ve potansiyel olarak karlı bir yol olduğunu belirtmektedir [74].

De Soto'nun görüşü aslında yeni bir görüş olmayıp, 1960'ların sonunda dar gelirliilerin yaşam alanlarını iyileştirme müdahaleleri kapsamında ele alınan John Turner'ın ileri sürdüğü self-help yaklaşımında, barınma güvencesinin (security of tenure) sağlanmasına yönelik mülkiyetin yasallaştırılması görüşü ile bağlantılıdır. Yıkmadan iyileştirmeyi öngören bu yaklaşım ile devamında, 1970-1980'lerde yoksulların yaşam alanlarında etkili olan ve DB'nin finanse ettiği arsa ve altyapı sağlama projeleri ve gecekondu iyileştirme programları, neoliberal politikaların etkisi ile 1990'larda tekrar gündeme gelmiş ve yoksulluğu azaltmak için mülkiyetin yasallaştırılması konusu önemli bir politika aracı haline gelmiştir. De Soto bu dönemde, enformel yerleşmelerde mülkiyet haklarının düzenlenmesinin, bu yerleşmelerde yaşayanlara yasal koruma sağladığını, arazi ve konut işlemlerini mümkün kılarak konutun alınıp satılmasını teşvik

ettiğini, hanehalkının kendi ihtiyaç ve bütçesine uygun başka bir konuta taşınmasını mümkün kıldığını belirtmekte; aynı zamanda hanehalklarına, konut satın almaları ya da kiralamaları yönünde uygun olan mülkiyet seçimini yapma olanağı tanıdığını ileri sürmektedir [72]. DB de, de Soto'nun savına benzer şekilde, mülkiyet sahipliğindeki eşitsizliklerin nedenini piyasa dışı güçlere bağlamakta; mülkiyetin yasallaştırılmasının, doğal kaynakların sürdürülebilirliğinden, hanenin gıda güvenliğine ve politik istikrara kadar uzanan faydaları olacağını, mülkiyet transferinin mümkün hale geleceğini ve böylece yoksulların kredi ve finansal piyasalara katılabileceğini savunmaktadır [47, 73]. Ancak bu yaklaşım, barınma güvenliğinin mülkiyetin tamamen yasallaştırılmasını gerektirmediği ve enformel yerleşmelerdeki kırılganlıkların çok daha çeşitli olduğu; arazinin gerçek sahibi, gecekondü alanının konumu, alternatif arazi kullanımları, devlet yapısı, yakın zamanda seçim olup olmadığı gibi birçok etkene dayandığı konusunda eleştirilmiştir. Bu yaklaşımdan başlıca yarar sağlayan kesim yoksullar olmayıp, mülkiyetin yasalarla garanti altına alınması anlayışı çok küçük bir farklılık yaratmıştır. Bunda emlak kuruluşlarının belirttiği gibi mülkiyetin değerini belirleyen ana faktörün konum olması, oysaki gecekondü alanlarının çekici ve yaşanmak istenen mekanlar olmaması temel etkindir [72]. Ayrıca bu yaklaşım, enformel yerleşmelerde toplumsal farklılaşmayı hızlandırmakta ve pek çok şehirde yoksulların asıl çoğunluğunu oluşturan kiracılara yardım etmek için hiçbir şey yapılmamakta, ödenebilir konuta erişimi engellenen büyük bir alt sınıf oluşturulma riskini taşımaktadır [74].

Sonuç olarak; enformel konutun kullanım değeri dışında değişim değeri de bulunmakta [73], piyasa içinde mülkiyet transferleriyle konut bir meta haline gelmekte ve konuta erişim gelir düzeyiyle bağlantılı olarak gerçekleşmektedir. Mülkiyetin yasallaştırılmasını ve enformel ekonomileri formel ekonomilerle birleştirerek kapitalist sistemin devamını öngören yaklaşım, gelişmekte olan ülkelerde dar gelirlilerin yaşam alanlarında gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında etkili olmuştur. Neoliberal politikaların etkisiyle şekillenen ve kamu tarafından desteklenen yeni kentsel politikalarla (new urban politics) birlikte kentlerin dönüşümüne ilişkin stratejiler değişmektedir. Bir yandan işlevlerini kaybeden ve atıl duruma gelen sanayi alanlarının büyük ölçekli kentsel projelerle dönüşümü ve yeniden işlevlendirilmesi yoluyla küresel yarışta sermayeyi çekmeye yönelik kentsel müdahaleler gerçekleşirken, bir yandan da hakim

sektör olan hizmet sektöründe çalışan orta-üst gelir grubunun ihtiyaç ve taleplerini karşılamak için konut alanları, kamusal alanlar, alışveriş merkezleri ve eğlence mekanları gibi kullanımlara yönelik olarak kent yeniden yapılanmaktadır. Bu yeniden yapılanma sürecinde, potansiyel rant değeri taşıyan alanlarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıyla elde edilen rantın adil paylaşımı gerçekleşmeyerek rant artışlarından orta ve üst gelir grubu yararlanmakta, aynı zamanda kent merkezine yakın olan dar gelirliilerin yaşam alanları dönüşüm uygulamalarıyla üst gelir gruplarına yönelik olarak yeniden düzenlenerek burada yaşayanlar yerinden edilmekte, devlet eliyle soylulaştırma yaşanmaktadır. Böylece kamunun desteklediği kentsel dönüşüm projeleriyle sadece fiziksel yapı değişmemekte; dar gelirliilerin yaşam koşulları, sosyo-ekonomik yapıları, psikolojik ortamları, dayanışma ağları ve hizmetlere erişimleri de etkilenmektedir. Gelişmiş ülkelerde sosyal konutların yıkılarak orta ve alt gelir gruplarının birlikte yaşayacağı şekilde yeniden inşa edilmesini öngören sosyal karma politikaları, farklılıklarla birlikte gelişmekte olan ülkelerde de etkisini göstermektedir. Erman'ın [61] de belirttiği üzere, Mumbai'de müteahhitler kar amacıyla dar gelirliilerin yaşam alanlarına lüks konutlar inşa etmiş ve arazi karşılığı dar gelirliilere projede bedava daire vermiştir. Böylece bu alanlar karma gelir konut alanlarına dönüşmüş ancak, önceden alanda yaşayan yoksul kesimin orta sınıfın kültürel ve ekonomik yaşamına ayak uyduramaması ve bina bakım aidatını ödeme güçlüğü çekmesiyle, dairelerini satıp mahallelerinden ayrıldıkları ve yerlerine üst gelir gruplarının geldiği gözlenmiştir. Bu durum soylulaştırmaya işaret etmekte ve orta sınıf, kentin değerlenmiş arazileri üzerine yerleşmiş yoksulun elinden arazileri geri alarak bir anlamda intikam almıştır [61, 75] ki bu durum rövanşist kent (revanchist city) kavramıyla açıklanmaktadır. Bunun yanı sıra, dönüşüme uğrayan alanlarda inşa edilen konut alanları; duvarlarla çevrilmiş, güvenli ve farklı yaşam tarzlarını sunan prestijli kapalı siteler şeklinde tasarlanmakta ve giriş sınırlanmaktadır. Benzer şekilde dar gelirliilerin yaşam alanları da suç korkusunun hakim olduğu izinsiz girilemeyen mekanlar olarak algılanmakta, dönüşüm müdahalelerindeki gerekçelerden biri olarak sunulmaktadır. Kapalı adacıklar şeklinde gelişen kent toplumsal kesimler arasındaki ayrışmayı, sosyal ve mekansal dışlanmayı belirginleştirmekte; sınıflar arasındaki sosyal ilişkileri azaltmaktadır. Bununla birlikte kentsel hizmetlerin özelleşmesi ve toplumun

tüm kesimlerine hizmet verecek donatı alanları planlamasından uzaklaşan anlayışla birlikte toplumsal sınıfların kentsel hizmetlere ulaşması, yararlanma düzeyi ve mekanları farklılaştığından iletişim kuracakları kamusal mekanlar da ayrıışmaktadır. Konut piyasası içinde mülk sahibi olma olanağı olmayan ve kiracıların düşünülmediğı projeler ile yerinden edilmeyele sonuçlanan ve borçlanmayı zorunlu hale getiren dönüşüm yaklaşımlarının dar gelirliileri mülksüzleştirdiğı izlenmektedir. Devletin dar gelirliilerin konut alanlarına yönelik yıkım politikaları dar gelirliileri konut sahipliğine teşvik ederken, yasallaştırmaya yönelik politikaları ise hem konutun kullanım değerini aşındırmakta hem de dar gelirliiler arasındaki dayanışma ağlarını zedelemektedir. Aynı zamanda mülk konutu özendiren politikalar yoluyla orta ve üst gelir grubuna yönelik lüks konut sunumunun gerçekleştirildiğı görölmektedir. Böylelikle konut politikaları ve kentsel dönüşüm projeleriyle, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ölkeler için dar gelirliilerin barınma sorununu çözmek ve sosyo-mekansal ayrıışmaları azaltmak gittikçe zorlaşmaktadır. Türkiye'nin kentleşme pratiğı içinde dar gelirliilerin barınmasına yönelik yaklaşımlar ve kentsel dönüşüm stratejileri daha sonraki bölümde ayrıntılı bir şekilde ele alınacaktır.

### TÜRKİYE’DE DAR GELİRLİ GRUPLARA YÖNELİK KENTSEL POLİTİKALAR VE DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ

Kent ve konut politikaları ile, ülkelerin özellikle ekonomik yapı ve siyasi tercihlerin etkisinde, farklı müdahale ve planlama yaklaşımları yoluyla, kent mekanı yeniden biçimlendirilmektedir. Bu bölümde Türkiye’de de bu bağlamda, 1980 öncesi kentsel dinamikler ve gecekondü alanları oluşum süreci incelenmiştir. 1980 sonrası ve özellikle 2000’li yıllardaki kentsel dönüşüm anlayışı ile buna yönelik düzenlemelerin anlamlandırılabilmesi ve çalışma alanı olan Fikirtepe’de etkili olan aktör ve yasal süreçlerin kavranabilmesi için dar gelirliilerin yaşam alanlarına yönelik müdahale ve barınma politikaları dönemsel olarak incelenmiştir. Bu dönemler; Cumhuriyet’in kuruluşundan itibaren gerçekleşen ekonomik yapısal dönüşümler, ekonomik ve siyasi kriz dönemleri, planlama anlayışının süreç içinde gelişimi ve kurumsallaşması, dar gelirliilerin yaşam alanlarına ilişkin yasalar ve etkili aktörler, bu alanların medyada ve politik söylemlerdeki yeri ile konut piyasasında değişen rolleri ve kentsel dönüşüm için önemli bir kırılma noktası olan deprem riski gibi süreci yönlendiren etkenlere göre oluşturulmuştur.

#### **3.1 Modern Planlama Anlayışıyla Ulus Devletin İnşası ve İlk Gecekondü Nüveleri: 1923 – 1950 Arası Dönem**

Cumhuriyet’in kuruluşuyla birlikte ulus devlet inşa etme anlayışı doğrultusunda, Cumhuriyet’ten önce en önemli şehir olan İstanbul yerine Ankara başkent seçilmiş ve bu kentin modern düşünce çerçevesinde yeni yaşam kalıplarının mekana yansımalarıyla diğer kentlere yol göstereceği düşünülmüştür. Türkün [47] de bu konuda deterministik

bir kabul olduğunu, çevrenin değişmesi durumunda bireyin davranışının da değişen çevrenin gereklerine uygun olarak biçimleneceğini ve dolayısıyla modern kentin araçsal bir işlev kazanarak, bu kent modelinin diğer kentlerin de dönüşümünü hızlandıracağını varsayıldığını belirtmektedir. Bu dönemde Ankara'nın başkent olarak yeni işlevleriyle inşaat, ticaret ve hizmet olmak üzere üç yeni sektörde istihdam olanakları yaratılmış [76], bu sektörlerde hızla artan emek talebine bağlı olarak bürokratik ve askeri hizmetlerde çalışmak üzere kente göç yaşanmıştır [47]. Kırsal alanda emeğe dayalı işgücünün hakim olması ve kentte yaratılan istihdamın fazla olmaması nedeniyle göç, kentsel mekanda ve ekonomik yapıda kendini bariz bir şekilde gösterecek kadar fazla olmasa da kente gelen işçi sınıfının barınma sorunu çözülememiş ve konut sunumu yetersiz kalarak ilk defa 1930'larda baraka olarak adlandırılan gecekondu gündeme gelmiştir. Modern kentin oluşum sürecinde istenmeyen bu kesim ve barınma amaçlı yaptıkları yasa dışı yapılar bu dönemde geçici bir sorun olarak görülmüştür.

1923'ten sonra ülke bir yandan siyasi olarak mekansal yansımalarıyla birlikte yeniden inşa edilirken, bir yandan da tarıma dayalı ekonomik yaklaşım etkin olmakla birlikte sanayileşmenin etkisiyle ekonomik olarak kalkınmaya çalışmakta ve yeni politikalar üretmektedir. Tarıma dayalı ekonomi yaklaşımıyla biriken sermayenin sanayileşmeyi hızlandırmak üzere kullanılması anlayışı benimsenmişse de, 1929 Dünya Ekonomik Buhranı ile birlikte ihracatın azalarak dış ticaret açığı oluşması, sanayileşme hızının istenen düzeyde olmamasına neden olmuştur. 1934'te Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı yürürlüğe girmiş ve ülkede üretilen ya da ithal edilen temel hammaddelerin yurt içinde üretilmesini sağlayacak sınai tesislere, büyük sermaye ve ileri teknoloji gerektiren projelere, kuruluş kapasitelerinin iç tüketimi karşılayacak düzeyde tutulmasına öncelik vererek, bazı alt sanayi dallarında fabrika kurulması hedeflenmiş [77]; böylece devlet tarafından ithal ikameci bir sanayileşme politikası şekillenmiştir. Bu yıllarda başkent Ankara olarak belirlenmesi ve kurulan fabrikaların ülkenin farklı bölgelerine dağıtılması anlayışının benimsenmesiyle İstanbul eski önemini kaybetmişse de yine de tüm sektörlerde ülkenin en önemli kentidir [47].

1930'larda ülkenin kıt kaynakları sanayileşmeye aktarılırken göçlerle oluşan konut sorununun çözülmesine yönelik müdahaleler sınırlı kalmıştır. Bu dönemde yeni

devletin kurumsal örgütlenmesinin gelişimiyle birlikte sayıları artan memurların konut gereksinmelerinin karşılanması için bazı düzenlemeler yapılmıştır. 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı kanunla, memurların konut sorunun çözülmesi hedeflenmiş ve memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesine olanak tanınmıştır. 1928 yılında çıkarılan 1352 sayılı kanunla ise Maliye Bakanlığı'na Hazine olanaklarıyla memur konutları yaptırma yetkisi tanınmış olsa da, uygulamaya geçirilmemiştir. Bunun yerine, 1929 tarihli 1452 sayılı kanunla, memurlara konut tazminatı ödenmesi uygulaması başlatılmış ve 1951 yılına kadar sürdürülmüştür. Memurlar için konut yapılması konusu 1944 tarihli Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Yasa, her ne kadar Bayındırlık Bakanlığı'na gereksinme duyulan yerlerde memur konutları yaptırma yetkisi tanımış olsa da, yasada Ankara'ya öncelik verilmiştir [78]. Ancak örneğin Ankara'da, kiraların orta gelirli memurların ödeme gücünü aşması, bu kesimi imar sınırı dışına iterek kentin plan dışı gelişimine yol açmıştır [76]. Aynı zamanda dar gelirli memur konutlarının büyük bir çoğunluğu üst düzey bürokratların ve parlamenterlerin kullanımına açılmış [47]; Ankara'daki Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi'nde, mülkiyeti kamuda olan 434 konut yapılarak üst düzey bürokratlara kiraya verilmiştir [78].

Barınma sorununu çözmeye yönelik bir diğer girişim de 1926 yılında 844 sayılı kanunla kurulan Emlak ve Eytam Bankası olup, amacı inşaat girişimlerini desteklemek ve gerekli kredileri sağlamaktır. Aynı zamanda dar gelirli memurların konut sorununu çözmeye yönelik yaklaşımlar dışında, sanayileşmeyle birlikte sanayi yapılarının çevresinde yer seçen işçi konutlarının desteklenmesi ve buna yönelik olarak kamu fabrikalarında çalışan işçi ve memurlar için lojman yapımının gerçekleştirilmesi ile ucuz faizli kredi imkanlarının sağlanması gündeme gelmiştir [47].

1930'larda Ankara'nın dar gelirliye yönelik konut sunumundaki yetersizliği sonucu gecekonduların ilk örneği olan barakaların ortaya çıkması ve hızla artmasıyla birlikte, diğer kentlere örnek olacağı düşülen başkentin konut politikalarındaki başarısızlığı sonucu barınma sorununun çözülmesi için belediyelerin görev tanımlarının değiştiği bir dizi kanun yürürlüğe girmiştir. 1930'larda gecekondu yerleşimlerinin bir nedeni olan 1930 tarihli Belediye Kanunu'nda, belediyeler ucuz belediye konutları yapmak ve gelişme alanlarında arazi alarak bina yapmak isteyenlere satmakla görevlendirilmiş

ancak bu görevi zorunlu görevleri arasına alma yetkisi verilmemiş; belediyeler de konut sorununun çözümünü öncelikleri arasına almamıştır. Ancak 1948 tarihli 5218 sayılı kanunla birlikte belediyeler konut sorununa yönelik girişimlere dahil edilmiş, iyileştirilebilecek olan gecekonduların iyileştirilmesi ya da konut yapmak isteyenlere yer gösterilmesi yaklaşımı benimsenerek gecekondu yasallaştırılmıştır. Gecekondu affı niteliğinde olan bu kanundan sonra yine 1948 yılında 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkartılarak, belediyelerin konut yapabilmesi için, belediye sınırları içindeki başka bir amaca tahsis edilmemiş tüm kamu kurumları mülkiyetindeki arsa ve araziler belediyelere devredilmiş, üzerine inşaat yapacaklara vergi muafiyetleri sağlanmış ve kredi kolaylıkları artırılmıştır [78]. 1949 tarihli 5431 sayılı kanunla, bu tarihe kadar yapılmış ülkedeki tüm gecekondu yasallık kazanmış; 1950 tarihli 5503 sayılı kanunla da bina yapımını teşvik amacıyla inşaat malzemelerindeki zamlardan muaf olunmasıyla ilgili bir hüküm getirilmiştir [47].

Bu dönemdeki konut politikaları ve yasalar, genel olarak gecekonduların aflar yoluyla yasallaştırılmasına ve yenilerinin yapılmamasına yönelmekte, arsa temini ve kredi kolaylıkları yoluyla da kiralık konut yerine mülk konut özendirilmektedir. Sunulan konutları ödeyebilir durumda olan bir kısım memur ve işçinin barınma sorunu çözülürken, göçle gelen dar gelirli kesimlerin gecekondu yapımına yöneldiği görülmekte ve konut arzını karşılayamayan devletin zamanla gecekondu yerleşimlerini formel hale getirme yaklaşımı sergilediği görülmektedir.

### **3.2 İthal İkameci Sanayileşme Yaklaşımıyla Tarımda Çözülme ve Gecekondu**

#### **Gelişimi: 1950 – 1960 Arası Dönem**

II. Dünya Savaşı sonrası Avrupa'nın ekonomik olarak yeniden yapılanmasına ve kalkınmasına yönelik yardımları içeren ABD'nin ortaya koyduğu Marshall Planı'ndan, 1948-1951 yılları arası Türkiye de yararlanmış; traktör ithalatı ile tarımda makineleşmeye gidilmiş ve karayollarının geliştirilmesi projeleriyle ulaşım imkanları artırılmıştır. Tarımda makine kullanımının artmasıyla birlikte tarımsal üretimle geçimin sağlanması dışında sermaye birikimi gerçekleştirilmiş ve tarımsal üretim kapitalist sisteme eklemlenmiştir. Aynı zamanda karayollarının gelişimiyle de tarımsal artı ürün pazara ulaştırılabilmiş ve piyasayla bütünleşmesi sağlanabilmiştir. İthal ikameci

sanayileşme anlayışıyla ise teknoloji, yatırım ve ara mallar ithal edilirken, nihai ürünler ülkede yerli-yabancı ortaklığı ile üretilerek bir montaj sanayileşme süreci başlamıştır [47]. Bu dönemde çok partili döneme geçişin yaşandığı 1950 seçimleriyle Türkiye'de iktidara gelen Demokrat Parti, yoğun Amerikan yardımı sayesinde, tarımsal üretimde bir patlama sağlamış, köylüyü memnun ederek 1954 seçimlerinde oy oranını artırmıştır [79]. Ancak tarıma traktörün geniş ölçüde girmiş olmasının anlamı, makinenin insan emeğinin yerini almasına olanak hazırlamasıdır [22]. Bu durum emekçinin kırdan kopmasına yol açarken, hem sanayileşme hem de işçi ve memur kesimlerinin ücretlerindeki reel iyileşme, kentleri, kırdaki emekçiler için bir çekim merkezi haline getirmiş [78]; karayolundaki gelişmelerle beraber kırsal alanda yaşayanların kente erişiminin kolaylaşmasıyla kente doğru ciddi bir göç hareketi başlamıştır. Tarımda istihdam imkanı bulamayan işçiler ailelerini de kente götürmekte ya da sonradan aldirmakta, böylece tarımda çözülmenin kırsal alandan uzaklaştırdığı nüfus ve göçün etkisi artmakta ve kentleşme hızlı bir şekilde gerçekleşmektedir [22].

İstanbul'un ithal ikameci sanayi politikasının merkezi olarak yapılandırılmasıyla birlikte Cumhuriyet'in kuruluşuyla önemi azalan kent tekrar önem kazanmıştır. Bazı kentlerde ilk birikimini sağlayan bir kesim İstanbul'a taşınmış [80]; büyük sermaye de, dışa bağımlı ekonomide en iyi yatırım olanaklarının ülkenin dışa açıldığı kentte olması ve sanayinin ithal girdilere olan bağımlılığı nedeniyle genellikle İstanbul, Kocaeli ve İzmir kentlerini tercih etmiştir. Sermayenin bu kentlerde yer almasıyla birlikte sermayeyle girdi-çıktı ilişkisi olan küçük ve orta boy sanayi, hizmet sektörleri ve işgücü de bu kentlere yığılmıştır [47, 80]. Özellikle İstanbul bu yıllarda yoğun göç almış ve bu durum barınma sorununun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Göç olgusu hükümet tarafından her ne kadar sanayileşme politikaları içinde ihtiyaç duyulan işgücünü sağlaması nedeniyle başta olumlu karşılsa da, enformel ekonominin ve mekansal yansıması olan gecekonduların oluşmasıyla birlikte sorunun çözümüne yönelik politikalar ve yasal düzenlemeler gündeme gelmiştir. İlk olarak 1951 tarihli 5656 sayılı Belediye Kanunu ile konut yapmak ve bu konutları kiraya vermek veya satmak belediyelerin zorunlu görevleri arasına girerek, belediyeler konutların ıslah edilmesi ya da konut yapımı için arsa tahsis edilmesi görevleri dışında konut sunumunda önemli bir yetkiye sahip olmuştur. 1953 yılında yürürlüğe giren ve 5218, 5228, 5503 sayılı kanunları yürürlükten

kaldıran 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun ile de, belediye sınırları içinde belediyenin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan belediye meclisi kararı ile belli edileceklerin konut yapımına tahsis edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Aynı zamanda gecekondulara tapu verilmesiyle ilgili işlemleri açıklamasıyla da imar affı niteliğinde olup, bundan sonraki enformel yerleşimleri tetiklemiştir. 1954 tarihli 6217 sayılı kanunla, Tapu Kanunu'nun 26. maddesi değiştirilerek kat mülkiyeti yasallaştırılmıştır. 1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu ile birlikte barınma sorununun ortaya koyduğu düzensiz imar faaliyetlerinin bir düzene bağlanması ve konut politikalarının oluşturulması amacıyla teknik şartlar açıklanmış; buna bağlı olarak, 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. 1959 yılında yürürlüğe giren 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun'da ise; hazinenin mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazi ve arsalardan, belediye hudutları içinde bulunanların, imar planı olsun veya olmasın, 6188 sayılı kanunda belirtilen maksatlarda kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelerin mülkiyetine geçmesi hükmü yer almıştır.

Bu dönem özellikle İstanbul için hızlı bir göç ve devamında barınma sorununun gözlemlendiği yıllardır. Sanayi alanları çevresinde yer seçen gecekondular yerleşimleri ilk olarak Tarihi Yarımada'nın surlarına yakın kesimlerinde, Zeytinburnu'nda, Ankara Asfaltı üzerinde oluşmaya başlarken [81]; Haliç'e zarar veren üretime sınırlamalar getirilmesiyle, sanayi alanları ve devamında işçi yerleşimleri sur dışına taşmış, belediye sınırlarının dışında ise köy kanununa bağlı olmaları nedeniyle yerleşimleri kolaylaşmıştır [47, 82]. Böylece kentin çevresinde o zamana kadar köy görünümüne sahip olan yerler zamanla bu özelliklerini kaybetmiş, tarım alanları veya rekreasyonel kullanımlara yarayan boş alanlar ortadan kalkmıştır. Bu alanların sanayileşme ile birlikte şehrsel fonksiyonlar kazanarak şehre eklenmesiyle, bilinen banliyö oluşum sürecinden daha farklı bir süreç olması ve yalancı şehrsel yerleşme (pseudo-urban) olarak adlandırılmasına dikkat çeken Tümertekin (1997), İstanbul'da şehrin saçaklanmasında sanayi faaliyetlerinin doğrudan ve dolaylı rolü olduğunu belirtmiştir. Sanayinin kendisi ve ilgili faaliyetlerin arazi kullanışları doğrudan rolü iken, sanayi faaliyetlerinin başta konut olmak üzere çeşitli sosyal ve ekonomik faaliyetler için arazi kullanışlarına neden olması dolaylı rolüdür [82]. Beyoğlu yakasındaki gecekondular yerleşimleri, Boğaziçi'nde

sanayi faaliyetlerini planlamaya yönelik ilk hareket olan ve 1954'te Beyoğlu Nazım Planı ile Mecidiyeköy-Levent, Mecidiyeköy-Şişli ve Bomonti-Şişli arasında sanayi alanlarının kuruluşuna izin verilmesiyle oluşmuştur [47, 82]. Anadolu yakasındaki gecekondu yerleşimleri ise ilk olarak Paşabahçe Şişe Cam ve Beykoz Deri Kundura fabrikalarına yakın olarak Beykoz'da oluşmuş; çalışma alanı olan Fikirtepe ise 1957'den sonra gelişerek Kadıköy'deki ilk gecekondu alanı olmuştur. Kent merkezine yakın alanlarda büyük sanayilerin, mekan ihtiyacının karşılanamaması, rant artışı ve maliyetlerin yükselişiyle birlikte İzmit doğrultusunda ilerlemesiyle, ilk olarak Kartal'da Yunus Çimento Fabrikası kurulmuş ve çevresinde gecekondu oluşmaya başlamıştır.

Bu dönemde oluşan yapısal ekonomik değişiklik gecekondu kesiminin ekonomi içindeki rolü ve önemini birden değiştirmiş; kırdan kente göçen ucuz emeğe bir yandan sanayi üretiminin gelişimi için ihtiyaç duyulurken, bir yandan da hizmet sektöründe becerisiz-deneyimsiz işçilere önemli bir istihdam alanı açılmış, böylece bu kesimin ekonomik ve politik ortamda statüsü değişmiş, değişen statüsüne bağlı olarak da barınma mekanı olan gecekondu yasallaşma eğilimi gözlenmiştir [76]. Ekonomiyle bir bütün olan bu kesimin kendi barınma ihtiyacını kendinin karşıladığı ve kamuya bir yük getirmediği gecekondu yerleşimleri de zaman içinde yasal düzenlemelerle gelişmiş ve yayılmıştır.

### **3.3 Planlı Döneme Geçiş ve Gecekondu Sorununun Çözümüne Yönelik Yasal**

#### **Düzenlemeler: 1960 – 1980 Arası Dönem**

1960 Darbesi sonrası, liberal ekonomi politikaları yerine sosyal devlet anlayışı benimsenmiş, bu anlayışla beraber kalkınma politikalarını yönlendirecek merkezi planlama gündeme gelmiştir. 1960 yılında ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmanın sağlanması amacıyla Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş; kalkınma, sosyal adalet ve demokrasi başlıkları altında şekillenen ve 1961 yılında yürürlüğe giren 1961 Anayasası ile desteklenmiştir. Anayasaya göre; demokrasi ilkesi, Anayasanın kendisinde ve daha sonra çıkacak olan yasalarda; kalkınma ilkesi, ithal ikameci modelde ve plancılıkta; sosyal adalet ise, hukuksal düzenlemelerde ve bu hukuksal düzenlemelerin ve ekonomik modelin gelir dağılımına yansımada temellenmektedir [83]. Nitekim 1963'te yürürlüğe giren Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ithal ikameci sanayileşme

politikası benimsenmiş, gelişme için yerli hammadde kullanılması teşvik edilerek ithalatta tasarruf sağlamak, dış ticaret politikasının hedefi olarak belirlenmiştir.

İthal ikameci sanayileşme politikasıyla birlikte iç pazarda yerli üretim desteklenmiş, bununla birlikte teşviklerle sanayi desteklenerek sanayi üretimi yapan işletmelere yatırım indirimi, gümrük vergisi muafiyeti ve kredi kolaylıkları sağlanmıştır. Bu dönemde aynı zamanda, ithalata bağımlı sanayileşmenin beslediği ticaret sermayesinde ve hizmetler sektöründe gelişme yaşanmıştır. İthalatın %95'i yerli üretime girdi oluşturmuş, tarımsal üretim üzerinden devam eden ihracatla dışa bağımlılığın azalacağı düşünülmüş, ancak ekonomik yapının dış piyasalardaki fiyat değişimlerinden ve ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeye açık oluşu nedeniyle 1973 Petrol Krizi'nden etkilenilmiş ve böylece ithalat harcamalarında artış sonucu 80'lerde ithal ikameci sanayileşme politikası terk edilmiştir [47].

1960 öncesinde merkezi yönetimin destek olmasıyla birlikte konutla ve özellikle gecekonduyla ilgili görev ve sorumluluklar yerel yönetimlere bırakılmış ancak 1960'da planlı döneme girilmesiyle birlikte merkezi yönetimin konut alanındaki etkinliklerinde eskisine oranla bir artış görülmüştür [84]. 1961 Anayasası'nın 49. maddesi, sağlık hakkı çerçevesinde devleti, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alması için görevlendirmiştir. Buna bağlı olarak Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut ve gecekondu sorununu çözmeye yönelik politikalar yer almış ve kalkınma hedefleriyle bağlantısı kurulmuştur. Sanayi yatırımlarının konut yatırımlarından daha hızlı artması nedeniyle konut yatırımlarının sınırlandırılması gerekliliğini ortaya konarak aynı miktarla daha çok sayıda konut birimi üretilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda konuta yönelik ana ilkeler; konut yatırımlarına yapılan harcamaların toplam yatırımın %20'sinden daha çok olmaması, lüks konut yapımının kısılması ve ucuz halk konuta (sosyal konut) yönelerek daha çok sayıda konutun yapımının sağlanması, düşük kiralı halk konutları yaparak kiranın özellikle dar gelirli ailelerin imkanlarını zorlayıcı etkisinin azaltılması, arsa alım - satım oyunlarını önleyici tedbirler olarak ev yaptırmak isteyenlerin uygun fiyatlarla arsa edinmesinin sağlanması, gecekonduların içinde oturanlara konut bulmadan yıkılmaması ve arsa mülkiyeti probleminin çözülmesi olarak belirlenmiştir. Kira probleminin çözümünün, lüks konuta önem verilerek değil, düşük kiralı halk konutu yapımının artırılmasıyla

gerçekleşebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca lüks konut ve gecekonduların ayrışmasının, toplumsal dengesizliklere sebep olacağı belirtilmiştir. Planda belirtilen bir diğer husus ise; kamu sektörü konut yatırımlarının sosyal konutlara yapılacağıdır. Konut kredisi, vergi muafiyeti ve başka kolaylıklar bu tip konutlara tanınacak, lüks konut yapımına ise hiçbir türlü konut kredisi verilmeyecek ve hatta ayrıca ek vergiler konacak, kredi verilecekler arsa sağlanmasında kolaylıklar gösterilecek, kooperatifler şeklinde toplu konut yapacaklara öncelik tanınacak ve sosyal konut standartlı kiralık konut yapanlara da kredi verilecektir. Belediyeler de arsa ve gecekonduların alanları düzenlemesi ile imar planı yapılması konularında yetkilendirilmiş; imkanları sınırlı olduğundan, arsa işlerini düzenleyen bir merkezi kurumun (1969 yılında kurulan Arsa Ofisi) belediyelere yardımcı olacağı belirtilmiştir.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan konut politikaları içerisinde gecekonduların alanlarına geniş bir yer verilmiş ve buna yönelik şu stratejiler ortaya konmuştur: yapılmış gecekonduların iyileştirilmesi; bunun için gerekli malzeme yardımı ve teknik yardımın sağlanması ile kredi ve aynı yardım yapılması; iyileştirilemeyecek durumda olan gecekonduların mağduriyet yaratmadan yıkılması; belediyelerin temel ihtiyaçlar olan su, kanalizasyon ve yol gibi kamu tesislerini yapması ve bu faaliyetlere gecekonduların sahiplerinin çeşitli şekillerde ve elverdiği ölçüde katılmalarının teşvik edilmesi; arsa sağlanması ve kendi evini yapana yardım yoluyla nüve konut yapılması; yeniden gecekonduların yapımının önlenmesi için ucuz arsa sağlanması, ucuz kiralık veya sahibinin oturacağı halk konutu yapımının artırılması; şehirlere göçün şehirlerde yaratılacak iş imkanları ile dengeli olmasını sağlayacak iktisadi ve toplumsal tedbirlerin alınması.

Yine 1963 yılında yürürlüğe giren ve Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı kararlarıyla uyum gösteren 327 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun'da, 31.12.1962 gününe kadar yapılmış olan ve belediyelerce gecekondular bölgesi olarak tespit ve İmar ve İskan Bakanlığınca kabul edilen bölgelerdeki izinsiz yapıların belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanmalarına izin verilmiştir.

Bu döneme kadar belirli dönemlerde öne çıkan ve konut piyasası içinde birbirleri yerine ikame edilebilen toplu konut, kooperatif, lojman, gecekondular gibi konut sunumlarına bu dönemde yap-satçı konut üretimi eklenmiştir. Kent nüfusunun hızla artması

karşısında toprağın kıt ve imarlı arsanın sınırlı olması nedeniyle arsa fiyatları yükselmiş ve bir parselde tek mülkiyetin tahsisi yerine başka çözüm yolları aranmıştır. 1954 tarihli 6217 sayılı kanunun geliştirilmesiyle birlikte, 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmiş, tek katlı yapılar hızla yıkılarak yerlerine apartmanlar inşa edilmiş ve bir yapıda birden çok mülkiyet hakkı kurulmuş, yap-satçı adı verilen küçük sermayenin konut üretimi yoluyla kent mekanında kar sağlayacağı bir ortam oluşturulmuştur. Daha önceki ruhsatlı konut sunum türlerinin kısıtlı bir alıcı grubuna sunum yapmasına karşın, yap-satçılık daha geniş bir kitleye hizmet vermiş ve hatta Türkiye'deki ilk ruhsatlı kitlesel konut sunum türü olmuş, apartmanlaşma Türkiye'de kentli orta sınıfların ortaya çıkışında ve gelişiminde temel bir rol oynamış [85, 86] ve İstanbul'da da orta sınıf konut yerleşimleri de bu şekilde ortaya çıkmıştır [47]. Ancak belediyelerin koyduğu kat sınırlamaları bu yasa kapsamında zorlanmakta, kentlerin görünümü bozulmakta, yoğunluk artışları meydana gelmekte, kent hizmetlerinin gerçekleşmesi güçleşmekte, çevre sorunları gündeme gelmektedir [22].

Bir yandan orta ve üst gelir grubunun konut ihtiyacı yasal olarak yap-satçılıkla karşılanırken, diğer yandan dar gelirlilerin konut ihtiyacı yasa dışı yollarla gecekondular şeklinde karşılanmakta ve nüfusun hızla artmasıyla barınma sorunu daha da derinleşmektedir. 1961 Anayasası'nda ve Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan bu sorun, 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Kanunu ile çözülmeye çalışılmıştır. İlk defa doğrudan gecekondular sorununu çözmeye yönelik yasal bir düzenleme yapılmış ve gecekondular, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalımlı, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar olarak tanımlanmıştır. Kanunda mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondular yapımının önlenmesine ilişkin tedbirler ele alınmış, kanun yürürlüğe girdikten sonra yapılacak izinsiz yapıların inşası sırasında ya da iskan edilmiş olup olmadığına bakılmaksızın yıktırılacağı belirtilmiştir. Islaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondular bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalarda seçimi, haritalarının hazırlanması, imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi konusunda İmar ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altında belediyeler yetkili kılınmıştır. Bu kanun gereğince belediyelere devredilen arazi ve arsalardan belirli bir kamu hizmeti için ayrılmamış olan veya ucuz konut yaptırılması

uygun görülmeyenlerin belediyelerce, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, Türkiye Emlak Bankası'nda kurulan fon hesabına yatırılması şartıyla kullanılabileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda belediyelerin, bu kanunda yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldıkları arazi ve arsaları bu amaçlar dışında kullanamayacakları ifade edilmiştir. Fonlarda toplanan paraların belediyelerce, İmar ve İskan Bakanlığının izni alınmak şartıyla, arsa sağlanmasında ve halk konutu, nüve konut veya geçici misafir konutu yapılmasında; ıslah olunacak gecekondu bölgeleri ile yeniden tesis edilecek önleme bölgelerinin yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik gibi kamu hizmet ve tesislerinin yapılmasında veya onarılmasında; kendi bütçe imkanlarıyla karşılanamayan ancak bu kanun gereğince yapılması gereken tespit, harita alımı, plan ve projelendirme hizmetlerinde kullanılması hükme bağlanmıştır. Arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edecek olanlara, İmar ve İskan Bakanlığı'nın, belediyelerin veya diğer daire ve kurumların teknik yardım ve uzun vadeli konut kredisi sağlayacağı ve aynı yardım yapacağı belirtilmiştir. Mülk konut dışında ucuz kiralık konut yapımı da kanunda yer almaktadır. Gecekondu sahibine ve kiracıya konut temin edilinceye dek mevcut konutlarının yıktırılamayacağı kararlaştırılmıştır. İmar ve ıslah faaliyetleri ile olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olan gecekonduları yıkmak yerine öncelikle imar ve ıslah edilmesi yoluna gidileceği ve önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekondusunun ıslahı ve tasfiyesi ile açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği belirtilmiştir. Gecekondu sorununun çözümü için gerekli durumlarda tüm ilgili bakanlıkların ve kamu kurumlarının yardım ve hizmetleri zorunlu kılınmış, bu kanunun uygulandığı gecekondu alanlarında diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı kararlaştırılmış, ancak gecekondu sorununa bu denli kapsamlı yaklaşılmamasına rağmen kanun yürürlüğe girdikten sonra da gecekondu yapımı devam etmiştir.

1968-1972 yıllarını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda devlet, hem finansman hem de konut yapma yönünden konut pazarındaki yerini, yatırımcı değil düzenleyici ve kendi evini yapanı destekleyici olarak belirtmiş; bu desteği sınırlı kredi, geniş ölçüde teknik yardım, mümkün olan hallerde malzeme yardımı ve ucuz arsa sağlama olarak sıralamıştır. Gecekondu sorununu önlemeye öncelik verileceği, bu amaçla kendi evini yapma gücünden yararlanılacağı ve daha az bir yatırımla gerçekleştirilebilecek bakım ve

tamir faaliyetlerine önem verileceği ifade edilmiştir. Denetim yetersizliği nedeniyle gecekonduların bir kar aracı olduğu ve yüksek oranlarda kiralık gecekonduların ortaya çıktığı belirtilmiştir. Aynı zamanda arsanın konut maliyetini artırmasının ve spekülasyonun önlenmesi amacıyla, kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması ve kamu elindeki arsa stokunun artırılması hedeflenmiştir. Konut kooperatifleri için yasal bir düzenleme yapılacağı (1969 tarihli Kooperatifler Kanunu) belirtilirken, kira denetimi konusunda önceki plandan farklı olarak konut pazarlarındaki arz talep dengesini bozmamak için kira sınırlamasından kaçınılacağı ifade edilmiştir.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın hedefleri arasında yer alan arsa işlerini düzenleyen bir merkezi kurumun kurulması kararı, 1969 yılında 1164 sayılı kanunla kurulan Arsa Ofisi ile gerçekleşmiştir. Arsa Ofisi'nin kuruluş amacı kanunda, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak olarak açıklanmıştır. İmar ve İskan Bakanlığınca bu kanunda yazılı amaçlarda kullanılmak üzere talep edilen arazi ve arsaların, eğer Hazineye aitse Hazine tarafından, eğer Hazineden belediyeye geçmişse ve herhangi bir hizmete tahsis edilmemişse, karşılığı 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belirtilen fona yatırılmak şartıyla belediye tarafından Arsa Ofisi'ne devredilmesi hükmü getirilmiştir. Ayrıca Arsa Ofisi'ne kanunda belirtilen amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere, gerçek ve tüzel kişilere ait arazi, arsa ve yapıları kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Buna bağlı olarak 1970'li yıllarda Ankara ve İzmit kentleri başta olmak üzere, birçok kentte geniş çapta toprak kamulaştırılarak bazı belediyelere devredilmiştir [84].

1940'larda Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulmasıyla birlikte işçilerin barınma ihtiyacını karşılamak için, kooperatif kurma şartıyla konut kredisi verilmiş ve konut kooperatiflerinin 1960 öncesi dönemin kar amacı gütmeyen önemli bir konut edindirme yöntemi olmasına neden olmuştur. 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatif Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte kamu ve özel hukuk tüzel kişilerinin konut kooperatifleri kuruluşlarına yardımcı olabileceği, önderlik edebileceği ve ortak olabileceği hükmü getirilmiş ve böylece devlet de konut kooperatifleşmesi yoluyla konut edindirmeye dahil edilmiştir. Bunun üzerine Ankara Belediyesi öncülüğünde

KENT-KOOP kurulmuş, farklı belediyelerin de aynı yolu izlemesiyle kooperatif esasına dayalı, büyük toplu konut girişimleri başlamıştır [87]. Bu kanunla birlikte 1970-1980 döneminde kooperatif konutlarının tüm ruhsatlı konutlar içindeki payı Türkiye’de %11’e ulaşırken, İstanbul’da ancak %6’ya ulaşabilmiş; İstanbul’da SSK’nın desteklediği kooperatiflerin payı ise %80 olup, konut kooperatifçiliğinin önceki dönemde olduğu gibi hala işçi örgütlenmelerine bağlı olduğu sonucu çıkmaktadır [47].

1973-1977 yıllarını kapsayan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, önceki planlardan farklı olarak gecekondur konusunu ayrıca işlememiş ve buna yönelik farklı politikalar belirlemedi; özellikle konut kooperatifleri ve toplu konut sunumuna eğilmiştir. Dar gelirli ile toplu konut ve sosyal konut destekleyici bir sistem kurulamaması eleştirilmiş; toplumun bütün gelir gruplarına yönelik bir konut finansman sisteminin yokluğu ve kredi veren kurumların sosyal konut destekleyecek bir bütünlüğe kavuşamadığı belirtilmiştir. Toplu konut yapımına yönelen kredilerin kooperatifler yoluyla kullanıldığı ancak konut kooperatiflerinin yasal ve uygulama ölçeğinde yeterince düzenlenmediği ifade edilmiş, bunun için kredi piyasasında denetimi ve koordinasyonu tek elden yürütebilmek amacıyla konut kooperatifleriyle ilgili yetki ve sorumlulukların İmar ve İskan Bakanlığına geçmesi, 1163 sayılı Kooperatif Kanunu’ndan ayrı olarak Konut Kooperatifleri Kanunu’nun yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştır. Aynı zamanda mülk konut dışında düşük gelir grupları için kiralık konut yapımının gerçekleşmesi ve buna yönelik örgüt, yönetim ve finansman ile ilgili tedbirlerin geliştirileceği belirtilmiştir. Mülk konut veya kiralık konuta erişebilen yüksek gelir grupları için toplu konut standartlarının saptanacağı, sosyal toplu konut kooperatifçiliği ve faaliyet gösterecek özel teşebbüsün destekleneceği; belirlenen asgari standarttaki mülk konut veya kiralık konuta erişemeyen kesimin barınma ihtiyaçlarının karşılamasında ise kamunun sorumluluğu paylaşacağı, arsa tahsis edeceği, altyapı hizmetleri karşılanmış ve parselasyonu yapılmış olanlar dışında gecekondur yapımına izin vermeyeceği ifade edilmiştir. Belirlenen amaçlara ulaşmak için çeşitli kuruluşların konut kredi fonları ile bireylerin konuta ayırabilecekleri fonların tek bir kaynaktan toplanacağı ve şehir yerleşim planlarında toplu sosyal konut yapımı için alanlar ayrılacağı öngörülmüştür.

1970'lerde daha çok sosyal konut ve konut kooperatifçiliğine yönelik yasal düzenlemeler ve uygulamalar yer alırken, gecekondulara yönelik yaklaşım değişmemiş ve bunun sonucunda 1976 tarihli 1990 sayılı Gecekondular Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun ile 775 sayılı Gecekondular Kanunu'yla tanınan affın süresi uzatılmıştır. Bu kanunda belediyelere ait olan veya 775 sayılı Gecekondular Kanunu'na göre belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, 01.03.1976 tarihinden önce yapıldıkları tespit edilen ve yıkım kararı verilmiş olan gecekonduların, bu tarihten önce yıkılmaması durumunda yıkımlarının durdurulacağı; yıkılmış olan gecekonduların sahiplerinin ise herhangi bir hak talep edemeyeceği belirtilmiştir.

Gecekondular sorununu önceki dönemlerden farklı bir bağlamda ele almayan 1978-1982 yıllarını kapsayan Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda; bu alanlarda yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapılar ve hizmetlerin hızlandırılacağı ve gecekondular iyileştirme bölgelerindeki kamu arsalarında barınan yurttaşlara uzun süreli kullanma hakkı tanınacağı öngörülmüştür. Yoksul ve dar gelirlilerin konut sorununa öncelik verilmesi, çok sayıda ve ucuz konut üretimini sağlayan teknolojilerin ve toplu konut yapımının özendirilmesi, kendi evini kendi yapmak isteyenlere ayrılacak alanlarda belli standartlara uygun sağlıklı konutların yapımı için gerekli olanakların sağlanması da bu planın hedefleri arasındadır. Kamu kredilerinin toplu konut yapımı için kullanılmasına önem verilmiş, sosyal güvenlik kurumlarıyla kamu yardımlaşma kuruluşlarının konuta ayırdıkları fonların artırılması ve Emekli Sandığı'nın da konut üretmesi öngörülmüştür. Öncelikle gelişmekte olan yörelerde, çalışan kamu görevlilerinin barınmasını sağlayacak kamu lojmanlarının yapılması da planda yer almaktadır. Ayrıca hızla büyüyen ve gelişen kentlerde konut sorununun ortaya çıkmaması için arsaların kamunun ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınması, konut gereksinimini sağlamak için kentsel arsa üretilmesi ve bu yolla kiraların düşük düzeyde tutulması, toprak rantlarının ve spekülasyonun önlenmesi üzerinde durulmuştur.

Bu süreçte İstanbul'un, ekonomik politika yaklaşımları, alınan kararlar ve yasal düzenlemeler karşısındaki mekansal gelişimine bakıldığında; sanayi ve hizmetler sektörünün artan önemi ve istihdam olanaklarına bağlı olarak kent yoğun bir göçle karşılaşmış ve gecekondular alanlarının gelişimi hızla artmıştır. Bir yandan önemli bir

ulaşım aksı olan Londra Asfaltı boyunca sanayiyle birlikte dar gelirliilerin gecekondular alanları gelişirken; kıyı ile Londra Asfaltı arasında kalan alan ise orta ve üst gelir grubuna yönelik lüks apartmanlar şeklinde gelişmektedir [81]. 1973'te Birinci Köprüsü'nün inşası ve çevre yollarının etkisiyle ulaşılabilirlik artmış, iki yakanın birbirine bağlanmasıyla Anadolu yakasında da hızla sanayi ve konut alanları oluşmuştur. 1970'lere kadar Eminönü, Bakırköy, Zeytinburnu, Kağıthane ve Beyoğlu'nda yoğunlaşan sanayi alanları, ulaşımdaki gelişmelerle birlikte 1970'lerden sonra hızlı bir desantralizasyon süreci yaşamış, yeni üretim alanları ve küçük sanayi siteleri ile çevresinde konut alanları oluşmuştur [47]. Avrupa yakasına benzer şekilde, Ankara Asfaltı'nın kuzeyinde sanayi alanlarıyla ilişkili olarak gecekondulardan oluşan yeni yerleşme yerleri kurulurken, kıyı ile Ankara Asfaltı arasında blok apartmanlardan oluşan yoğun nüfuslu yerleşmeler oluşmaktadır [82]. Ankara Asfaltı'nın kuzeyinde kurulan yeni yerleşmelerle birlikte Soğanlık, Başıbüyük, Yakacık, Ümraniye, Çamlıca, Kısıklı, Fikirtepe gibi yerleşmelerde nüfus patlamaları yaşanmış [81]; nüfusun artmasıyla birlikte bazı ilçeler bölünerek yeni ilçeler ve belediyeler oluşmuştur [47]. Ankara Asfaltı boyunca, Kadıköy'den Pendik'e doğru, sanayi ve planlı/plansız konut alanları gelişimi gözlenmektedir. Aynı zamanda karayolu ağırlıklı ulaşım imkanlarının gelişmesi, özel araç sahipliğinin artması ve işyerlerinde çalışanlar için özel otobüs ya da taşıma servislerinin kullanılmaya başlanmasıyla birlikte kentsel fonksiyonda tek tek binalar yerine, büyük kompleksler halinde yapılaşma eğilimi güçlenmiş [81] ve dönemin orta ve üst gelir grubuna yönelik konut sunumunun önemli bir parçası olan toplu konut alanları oluşmuştur.

1960-1980 dönemi dar gelirliilerin barınma sorununun yasal düzenlemelerle ve planlı yaklaşımlarla çözülmeye çalışıldığı ve gecekondulara yönelik politikalarda ıslah, tasfiye ve önleme yaklaşımlarının öne çıktığı yıllardır. Gerek kalkınma planlarında gerekse yasalarda gecekonduları affetmeye yönelik tutum ağır basmış, dar gelirliiler özellikle seçim zamanlarında önemli bir oy potansiyeli olarak değerlendirilmiş ve zaman zaman alınan önlemler yetersiz kalarak gecekondular oluşumları engellenememiştir.

1980'lere kadar kentler her ne kadar yoğun göç baskısıyla ve gecekondular oluşumlarıyla karşılaşsa da kentleşme sorunları 80'lerden sonraki dönem kadar derin olmamıştır. Bunun en önemli nedeni; hem alt gelir grubunun devlet tarafından gizlice

desteklendiği, diğer bir deyişle sessiz bir ortak olduğu [86] gecekondu yapımı yoluyla yoksulların barınma ihtiyacını kendilerinin karşılaması, hem orta ve üst gelir grubunun yap-satçılığın gelişimiyle birlikte ortaya çıkan apartmanlarla barınma ihtiyaçlarının karşılanması, hem de konut piyasası içindeki aktörlerin herhangi birinin daha etkili olmaması ve genel olarak politikaları yönlendiren ana unsurun devlet olmasıdır. 80'ler öncesi dönemin gecekondularının temel özelliği değişim değerinin değil, kullanım değerinin temel olduğu barınma amacına yönelik kendi kullanıcısı tarafından inşa edilmesi ve değişen ihtiyaçlara uygun olarak değiştirilip, eklemelerle büyütülebilmesidir. Bu yönüyle önceki bölümde açıklanan, gelişmekte olan ülkelerde önemli bir konut politikası olan self-help yaklaşımıyla bağlantılıdır. Dönemin bir diğer özelliği, dar gelirlielerin kendilerine benzeyen ve hatta çoğu zaman hemşerileri olan gruplarla, yaşam alanlarını kendilerinin ve birbirlerine yardım ederek oluşturmaları ve böylece aralarındaki dayanışma ağlarının ve yer aidiyetlerinin güçlenmesidir.

### **3.4 Neoliberal Politikaların Etkisiyle Küçülen Devlet ve Gecekondu Aflarıyla**

#### **Geçicilikten Kalıcılığa: 1980 – 1990 Arası Dönem**

1970'lerin sonlarına doğru ithal ikameci sanayileşme modelinin birikim kapasitesinin sonuna gelinmesi ve dünyada yaşanan 1973 krizinin etkisiyle birlikte oluşan dış borç ile ülkede ekonomik bir kriz doğmuş ve krizin çözülmesi için 24 Ocak Kararları olarak bilinen yapısal dönüşümleri içeren program uygulamaya konulmuştur. Alınan kararlar, Dünya Bankası ve IMF'nin de desteklediği sermaye birikim krizini çözmeye ve ekonomik istikrar sağlamaya yönelik neoliberal politikalara göre şekillenmiş yapısal uyum programlarının etkisiyle oluşturulmuş ve 1980 darbesiyle birlikte uygulanabilir kılınmıştır. 80 sonrası ekonomi politikalarını, sınıfsal ilişkileri ve mekansal yapıyı tamamen değiştirecek dinamikleri ortaya koyan kararlarda öncelikle iç piyasayı küçülterek dışa açılma ve ihracata dayalı sanayileşme politikaları ön plana çıkmıştır. Hem toplumun birleştirici gücü rolünü oynayan iç piyasanın küçültülmesi [86]; hem de Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da belirtildiği üzere teknolojik gelişmeyi hedefleyen sektörler yerine temel tüketim malları üretimine yönelinmesiyle dünya pazarındaki rekabetin, tasarım ve kaliteden çok ucuz üretime dayanması sonucu işçi ücretleri üzerinde baskı oluşmuştur [47]. Bu döneme kadar ekonomik alanda sınıflar

arasındaki dengeyi sağlayan ve çatışmaları önleyen devlet, 80'lerden itibaren küçültülmesine yönelik kararlarla pasif bir role bürünmüştür. Kamunun sağladığı hizmetlerin ve desteklerin özelleştirme yoluyla azaltılması ve sistemin sermaye lehine yeniden düzenlenmesi bu dönemin politikaları arasındadır. Aynı zamanda 1980 öncesi göçmenlerin kırsal alan ve tarımsal üretimle bağıını tamamen koparmamış olması ve buna bağılı olarak kentle tanışmalarının nispeten sancısız geçmesi mümkünken, 1980 sonrasında tarım sektöründeki devlet desteklerinin azaltılmasıyla birlikte tarımsal üretimle geçimini sağlayamayan ve bağıını koparan kesim, kırdan kente göç etmiştir. Ancak bu dönemde göçmenler, gelirin bölüşümünün sınıflar arası arabulucu görevi gören devlet eliyle gerçekleşmemesiyle birlikte hem ekonomik hem de kentsel alanda birçok sorunla karşılaşmıştır.

1980'li yılların başında, 24 Ocak Kararları ile alınan ekonomik tedbirlerin talebi daraltması ve arsa bedellerinin hızla artması üzerine arsa sahibi ile yapımcı arasında başlayan gerilim sonucu, 80'lerden önce devletin büyük çaplı müdahalelerine gerek kalmadan orta sınıflara konut sağlayabilen yap-satçılık tıkanma noktasına gelmiş; buna bağılı olarak ruhsatlı konut üretimi daha önce görülmemiş bir hızla düşmüştür [86]. Bu noktada 1984 yılında merkezi yönetim bünyesinde kurulan Toplu Konut İdaresi sözkonusu konut açığını toplu konut ve kooperatifler yoluyla ve kredi desteğıyle kapatmıştır. Burada önemli olan nokta, Toplu Konut Kanunu'nun önce 1981 yılında (2487 sayılı kanun) çıkmış olması ve yap-satçı üretim yerine geniş kitlelere ulaşabilecek toplu konut üretimine yönelmesi, dar ve orta gelir grubunun konut sorununu çözmeyi amaçlaması, konut standartlarını belirlemesi ve brüt inşaat alanı 100 metrekareden büyük olmayan konut yapılma şartını koyması, özel sektörün toplu konut kuruluşları arasında sayılmayıp konut kooperatiflerine öncelik verilmesidir. Ancak yeni ekonomik anlayış çerçevesinde devletin piyasaya ve dolayısıyla konut sunumuna bu denli müdahil olması eleştirilmiş ve özel sektörün sistemin dışında bırakılması gelişme yönünde bir engel olarak görülmüştür. Buna bağılı olarak yapılan değişikliklerle ortaya çıkan 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve ilgili yönetmeliğinde ise; Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması, toplu konut kredisi dışında bireysel kredi verilmesi, kredi desteğı alabilecek konutun maksimum brüt inşaat alanının 150 metrekareye çıkarılması, liberal döneme geçişin etkisiyle birlikte toplu konut

yapımcıları arasına özel sektörün de eklenmesi ve (yönetmelikte daha sonra yapılan bir düzenlemeyle değiştirilen) ikinci konutlara kredi verilmesi ile sosyal konut anlayışından uzaklaşmış ve hedef kitle orta ve üst gelir grubu olmuştur. Aynı zamanda 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu da benzer şekilde, özellikle kıyı alanlarında turizm bölgeleri, alanları ya da merkezlerinin tespit edilerek geliştirilmesi ve yatırımların teşvik edilmesini öngörmekte, çoğunlukla kooperatifler eliyle inşa edilen ikinci konutları destekleyerek orta ve üst gelir grubunun konut yatırım fırsatlarını artırmaktadır.

Ülkenin küresel sistem içinde değişen rolü ve buna yönelik olarak ekonomik yapısındaki değişim ile devletin ekonomi alanından çekilmesi sonucu, 80'lerden önce ithal ikameci sanayileşme yoluyla zenginleşen sınıfın yerine 80 sonrasında aktörler çeşitlenmiş ve gelirlerini hızla artırarak sınıf atlamış, küresel düzeyde hizmet veren yüksek ücretli uzmanlaşmış yeni bir üst sınıf doğmuştur. Bundan önce ithal ikamesi burjuvazisi, varlığını devlete borçlu olduğunu bilmekte ve buna bağlı olarak devletle olan ilişkilerinde daha ölçülü davranırken; 80 sonrası yeni zenginler varlığını devletin ekonomiden çekilmesine borçludur [86]. Devletin sınıflar arasındaki dengeleyici rolünün ortadan kalkmasıyla gerilim artmış ve bu durum yaşam tarzlarını ve statülerini barınma mekanlarında göstermek isteyen orta ve üst gelir grubunun, bu isteğini güvenlik kaygısı söylemiyle pekiştirmesine ve yoksul kesimle aynı mekanda yaşamak istemeyerek ve hatta mümkünse temaslarını sağlayacak kamusal mekanları da kapsayacak şekilde yeni yaşam alanları oluşturmalarına neden olmuştur. Bir zamanların gecekondu mahallelerinin apartmanlaşması ve her türlü tüketim malının yaygınlaşması ile orta sınıfın ayrıcalıklı konumu ortadan kalkmış, köhneleşmiş apartman dairelerinden site yaşamının temiz (homojen) sosyal ve kültürel iklimine geçişle birlikte orta sınıf kültürünün yoz ortamından ayrıştırılması ve yeniden üretilmesi sağlanmıştır [88]. Ancak sınıfsal ve mekansal ayrışma yalnız alt ve üst gelir grubu arasında gerçekleşmemiş; aynı zamanda her ne kadar bu dönemde orta ve üst sınıfların kent ve kentin geri kalanından kopma eğilimi ortak bir tavır olsa da iki sınıf arasında da ayrışma gerçekleşmiştir. Üst sınıfların mekansal yerleşimi küresel iş çevreleriyle bağlantılı gerçekleşmiş, bir yandan kent içinde kalmış boş arazi parçaları geliştirilmiş ya da ayrıcalıklı konuma sahip arazilerde eski kullanımlar tasfiye edilerek konut kullanımına

açılmış, bir yandan da kent dışında ve mutlaka orman, deniz veya göl gibi doğal güzellikle yakınlıkları ile öne çıkan daha geniş araziler üst sınıf konut gelişimine açılmıştır [86]. 1988 yılında çıkarılan 335 sayılı kanun hükmünde kararname ile anakent belediyesi sınırları içinde, ilçe belediyelerinin yanı sıra belde belediyelerinin de kurulmasına olanak sağlanmış; buna bağlı olarak bazı köylerin sınırları belde belediyesi sınırları haline gelerek özellikle lüks konut alanları, özel üniversiteler gibi kullanımlar için alan açılmıştır [47]. Böylece ulaşım teknolojisindeki gelişmelerle ve özel araç sahipliğinin artmasıyla birlikte kentin dışında yaşama imkanı ve televizyon kullanımının artmasına bağlı olarak özellikle tüketmeye yönelik olarak medyanın kişiler üzerindeki etki ve yönlendirmesi sonucu üst sınıflar kentin kalabalık, kirlilik, gürültü ve güvensizliğinden uzaklaşma dürtüsüyle kent dışında korunaklı alanlara yerleşmiş ve kapalı siteler ortaya çıkmıştır. Etrafı girişimin sınırlandırıldığı duvarlarla ve özel güvenlik veya kameralar gibi çeşitli güvenlik önlemleriyle çevrelenmiş kapalı sitelerle, idealize edilmiş bir yaşam biçimi sunulmakta; rekreasyon ve spor alanları, oyun bahçeleri ve hatta eğitim tesisleriyle kendi içine kapalı yaşam adacıkları oluşmakta ve ayrıca kente yakın ama olumsuzluklarından uzak olma ile ayrıcalıklı konum vurgulanmaktadır. Böylece 80'lerden itibaren sınıflar arasındaki mekansal ayrışma kentin gelişimi içinde net bir şekilde gözlemlenebilir olmuştur.

80'lerden sonra dar gelirlielerin barınma gereksinimini gerçekleştiren gecekondu'lara yönelik bir dizi karar alınmış ve yasal düzenlemeler yapılmıştır. 1984 yılında ANAP yönetimine geçilmeden önce, 1981 yılında askeri yönetim yayınladığı bildiriyle gecekondu yapımını yasaklamış ancak gecekondu sorunu hala devletin gündemindeki en önemli konulardan biri olmuştur. Önceki bölümde özellikle de Soto'nun görüşleri aktararak açıklanmaya çalışılan, neoliberal politikaların etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde enformel yerleşmelerde mülkiyetin yasallaştırılması ve yoksul grupların formal konut pazarına dahil edilmesi yoluyla sistemin devamının sağlanması anlayışı 80'lerde gündeme gelmiş; Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler de bu politikaları desteklemiştir. Buna bağlı olarak Türkiye'de de ardı ardına çıkarılan imar afları yoluyla gecekondu ve kaçak yapılar konut piyasası içinde kendine yer bulmuş ve konut bir meta haline gelerek kullanım değerinden ziyade değişim değeri ön plana çıkmıştır. Böylece devlet alt sınıfın ekonomik alanda kaybettiklerini emlak piyasasındaki getiriler yoluyla

telafi etmiş olmakta ve çıkabilecek çatışma ve gerilimleri önlemiş olmaktadır [47, 61, 89].

1983 tarihli 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun ile; bu kanun kapsamına giren yapılar korunacak yapılar veya ıslah edilerek korunacak yapılar ve yıkılacak yapılar olarak iki gruba ayrılmış ve 01.01.1983 tarihinden önce yapılmış olan gecekondu imar mevzuatına aykırı yapılar kapsamında korunacak yapılar arasında sayılarak kanun bir af niteliği kazanmıştır. Bu tarihten sonra ruhsatsız yapı ve gecekondu yapımına izin verilmeyeceği ve yıkılacağı, birden fazla gecekondu sahibi olunamayacağı, af dışı gecekonduların 42 ay içinde tasfiye edileceği ve nisan ayından itibaren gecekondu sahiplerinden arsa kullanım bedeli alınacağı belirtilmiştir [47, 90]. Ancak bir yıl sonra çıkarılan 2981 sayılı kanun ile yeterli etkiyi yaratamadığı düşünülen bu kanunun kapsamı genişletilmiş ve kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 1984 tarihli kısaca İmar Affı Kanunu olarak bilinen 2981 sayılı imar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapıları kapsayacak şekilde imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen neredeyse bütün yapılara af getirmiştir. İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondu tabi tutulacakları işleme göre; muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve bu kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar olarak tasnif edilmiştir. Bu kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara kanundaki mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verileceği belirtilmiştir. 2805 sayılı kanun gereğince yapılmış olan müracaat işlemleri için ayrıca bir ücret alınmayacağı ancak yeni yapılacak müracaatlar için belediye veya il özel idareler hesabına milli bir bankaya 2000 TL müracaat masrafı yatırılacağı öngörülmüştür.

Gecekondu ve kaçak yapılara ilişkin yasal düzenlemeler dışında, planlama sistemi içinde değişen anlayışla birlikte 1984 tarihinde gerçekleşen bir diğer değişiklik de, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve devamında çıkan 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan yapma, onama ve uygulama yetkisinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan

belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliğe devredilmesidir. Ancak merkezi yönetim kentsel gelişim ve planlama üzerindeki hakimiyetini tamamen kaybetmek istememiş; 1987 yılında yürürlüğe giren 3394 sayılı kanunla, 3194 sayılı kanuna ek bir madde getirilmiş ve belediyelere verilen bütün yetkilerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilebileceği, bakanlığın plan yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve onaylamaya yetkili olduğu hükmü getirilmiştir.

Bundan sonraki 1985 – 1989 yıllarını kapsayan dönemde gecekondular ve kaçak yapılar karşı bakış açısını üst ölçekte ortaya koyan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, bu alanlara yönelik farklı bir politika geliştirilmediği görülmektedir. Plan, imar ve gecekondular mevzuatına aykırı yapılar uygulanacak işlemleri düzenleyen 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nun uygulama prensiplerinin de dikkate alınarak, mevcut ruhsatsız yapılar ve gecekondulara altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik vermektedir. Aynı zamanda Toplu Konut Fonu'ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredi arsa tahsis yapılması, ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale çevirebilmek için tedbirler alınması karara bağlanmıştır.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'na da bağlı olarak, bu dönemde 2981 sayılı kanunun bazı maddeleri 3290 sayılı ve 3366 sayılı kanunlarla değiştirilmiş, eklemeler yapılmıştır. 1986 tarihli 3290 sayılı 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun ile 2981 sayılı kanunda belirtilen affın kapsamı genişletilmiş; süresi içinde belediyeye veya valiliğe müracaat etmeyen kişilerden alınacak harcın beş kat olacağı ve peşin alınacağı, süresi içinde müracaat eden ancak yeminli özel teknik bürolara başvurmayan kişilerden ise iki kat peşin alınacağı hükmü getirilmiş; 2981 sayılı kanun gereği hak sahibi olup da müracaat edemeyenlerin, 3290 sayılı kanunun yayım tarihinden itibaren en geç altı ay içerisinde yeni müracaat hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Aynı zamanda hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde gecekondular sahiplerince yapılmış yapıların tespitinden sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yerin hak sahibine tahsis edilmesi ve ilgisine tapu tahsis belgesi verilmesi karara bağlanmıştır. Valiliğin, belediyeler veya 2981 sayılı kanuna göre kurulan yeminli özel teknik bürolara yaptıracığı ıslah imar planlarının mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak yapılacağı belirtilmiştir.

“Zorunlu hallerde ve süratle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren alanlarda belediye veya valiliklerin yaptıracakları ıslah imar planı niteliğinde o bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapılabilir.” hükmüyle ise, ilk başlarda istisnai ve geçici olduğu düşünülen ve sadece kaçak yapılaşmış alanların yasallaştırılmasının bir aracı olduğu varsayılan ıslah imar planları, yapılaşmamış alanlarda da uygulanabilir olmuştur [86].

1987 tarihinde yürürlüğe giren 3366 sayılı 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile affın kapsamı daha da genişletilmiştir. Askeri bölgeler, turizm alanları/merkezleri, kara yolları kamulaştırma sınırı ile su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde, kıyılarda ve 14. maddeyle belirtilen diğer alanlarda yapılan kaçak yapılar da gecekondulaşma kapsamına alınmış; bulundukları yerde korunamayan gecekondulaşma sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlarına, bir gecekondulaşma önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planları içinde meydana gelen boş imar parsellerinin müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verilmesi hükmüne bağlanmıştır. 775 sayılı Gecekondulaşma Kanunu’na göre sağlanan veya Gecekondulaşma Önleme Bölgelerinde olup da, hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri de geçerli sayılmıştır. ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapularının verilebileceği de belirtilmiştir.

775 sayılı Gecekondulaşma Kanunu hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar 20 yıl süre ile satılması ve devredilmesi yasaklanmışken; 1988 tarihli 3414 sayılı kanunla bu süre 10 yıla indirilmiş ve ayrıca borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde satış ve devrin gerçekleşebileceği hükmü getirilmiştir. Böylece gecekondulaşma, formel konut piyasasına dahil edilerek alınıp satılan bir meta haline gelmiştir. Ayrıca 775 sayılı kanunun belediye sınırları ile mücavir alanlardaki uygulaması için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na verilen yetkiler belediyelere devredilmiş; büyükşehirlerde ise kanunun

uygulanması büyükşehir belediyelerinin koordinatörlüğünde ilçe belediyelerine verilmiştir.

### **3.5 Gecekondu Alanlarına Yönelik Değişen Söylem ve Kent Politikalarında Önemli Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm: 1990 – 2000 Arası Dönem**

80'lerde konut politikalarında tercih edilen yaklaşım, aflar yoluyla gecekondu ve kaçak yapıları yasallaştırmak ve konut piyasasına dahil etmek iken; 1990 – 1994 yıllarını kapsayan Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gözlendiği üzere bu yıllarda sözkonusu alanlara çok az yer verilmiştir. Planda, gecekondu alanlarına yönelik olarak sadece belediyelerin altyapı sağlaması ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla kendi evini yapana yardım programı içinde nüve konut projeleri hazırlaması öngörülmüştür. Bunun dışında konutun çevresi ile bir bütün olduğuna dikkat çekilmiş ve konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkan sağlayacak mevzuat geliştirileceği belirtilerek sonraki dönemlerde yürürlüğe konulacak olan kentsel dönüşümüne yönelik yasaların ilk sinyalleri verilmiştir. Belediyelerin kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapacakları; kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verileceği ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenleneceği öngörülmüştür. Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılmasının sağlanması ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi amaçlanmıştır.

1994 yılında yaşanan ekonomik krizin kaybettirdiği güven, siyasi krizle birlikte derinleşmiş ve çözüm olarak devletin ekonomik alandaki rolünün azaltılması, kamu harcamalarında ve sınıflar arasındaki ayrışmayı belirginleştiren işçi reel ücretlerinde kısıntıya gidilmesi gibi önlemleri içeren 5 Nisan 1994 tarihli ekonomik istikrar programı uygulamaya konmuştur. Bu dönemde, 1994 yılında düzenlenen yerel seçimlerde 28 ilde seçimleri kazanan Refah Partisi, İstanbul ve Ankara dahil olmak üzere birçok büyükşehir belediyesini almıştır. Bu dönem, kent politikaları açısından çok önemli bir kırılmaya işaret etmekte; 1994-1999 döneminde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nı yöneten kadroların bugün hem merkezi yönetimde hem de Büyükşehir Belediyesi'nde görev alan kadrolarla aynı olması, 1994'ten beri İstanbul'a hakim olan

bakış açısının güç kazanarak devam ettiğini göstermektedir [47]. Bu dönemde İstanbul'un küresel bir kent olması yönünde mekansal müdahalelerin gerçekleştirilmesi ve bu bağlamda gecekonduların sorun teşkil etmesi, bu alanları da kapsayacak şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarının kent politikalarında önemli bir araç olması gündeme gelmiştir.

Nitekim 1996 – 2000 yıllarını kapsayan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, gecekondu mevzuatının günün şartlarına uygun hale getirilmesine yönelik olarak, büyük gecekonduların yasal konut haline dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine imkan tanıyan ve kendi kendini finanse edebilecek düzenlemelerin yapılması, belediyelere arsa sağlanmasının yeniden düzenlenmesi amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gerekli değişikliklerin yapılacağı öngörülmüştür. Böylece önceki plan döneminde ilk adımları atılmaya başlanan mekansal müdahalelere yönelik niyet, bu planla birlikte iyice görünür hale gelmiştir. Planda ayrıca önceki dönemde kentlerde planlama faaliyetine gereken önem ve önceliğin verilememiş olması ve bunun sonucunda kent rantlarının plansız ve yasadışı yollardan paylaşılması eleştirilerek, büyük şehirlerdeki konutların yarıdan fazlasının gecekondu ve ruhsatsız konut olduğu belirtilmiştir. Bu konuda mevzii imar planlarının yapımı, imar planı değişiklikleri ve ıslah imar planları uygulamasına ilişkin mevzuatta yeniden düzenleme çalışmaları yapılacağı ve yeni gecekondulaşmalara imkan vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılmasının sağlanacağı öngörülerek, kamu kurum ve kuruluşlarına ve gerçek kişilere ait arazilerin rızasız ve zor kullanarak ele geçirilmesini önlemek üzere caydırıcı önlemlerin uygulamaya konulması amaçlanmıştır. Bu ifade ise, sonraki başlıklarda irdelenecek olan, 2000'lerden itibaren plan yapım ve uygulama sürecinde güçlenen aktörleri akla getirmektedir.

1980'lerden önce hakim anlayış, gecekondu alanlarının kamunun konut sunumunda yetersiz kalması üzerine, göçmen kesimlerin barınma gereksinimini kendi kendine karşılamasının kabul edilebilir ve hatta mekan kalitesinin düşüklüğü bir yana, devletin gerçekleştiremediğini yapması nedeniyle olumlu olduğu yönündedir. Ancak 1980'lerden sonra küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle hızla değişen koşullara ayak uydurulmaya çalışılırken, devletin rolünün küçülmeye başlamasıyla birlikte göçmen grupların aralarında kurmuş oldukları ve Mübeccel Kıray'ın "tampon

mekanizmalar” olarak kavramsallaştırdığı akraba, hemşerilik, etnik ve dini benzerlikler yoluyla şekillenen dayanışma ağları ile devletle kurulan ilişkiler zayıflamıştır. Bunda en önemli etkenlerden biri, göç edenlerin barınma alanları olan gecekonduların yapılan yasal düzenlemelerle ve 80 döneminin temel özelliği olan aflarla çok katlı yapılara dönüşmesi ve piyasa değerinin oluşmasıyla alınıp satılan bir meta haline gelmesidir. Barınma gereksiniminden çıkarak değeri üzerine işlem gören gecekondu, önceden birlikte dayanışma içinde üretilirken; üretim ilişkilerindeki değişim ve kent mekanının bir yatırım değeri olarak gelişmesi sonucu önceden küçük girimci yoluyla ve yerel yönetimlerin desteğiyle gerçekleşen konut üretimi, 80’lerden sonra büyük girişimcinin dikkatini çekmiştir. Dolayısıyla Tekeli’nin [91] de belirttiği üzere, kentsel rantlar artık sadece küçük girişimciye bırakılmak istenmemekte, küçük sermayenin spekülasyon kentinden büyük sermayenin spekülasyon kentine geçiş yaşanmaktadır. Tüm bu gelişmelerin mekansal düzenlemelere ve konut politikalarına ilişkin söylemlerde yarattığı değişim ise, özellikle İstanbul’un yeni vizyonu olan “küresel kent”, “dünya kenti” olma yarışında sermayeyi kente çekmek için gecekonduların varlığının büyük bir sorun olduğu yönündedir.

Gecekondulaşma süreci anlatılanlar bağlamında genel olarak üç döneme ayrılmaktadır. 1960’lara kadar, kente göçen kesimlerin işgücü potansiyelleri keşfedilmemiş; yaşam alanları olan gecekondu ise topoğrafyaya göre şekil alarak organik dokuda yerleşmiş ve yalnızca barınma amaçlı olarak kullanılmıştır. 1960-1980 yılları arasında, bu kesimin istihdam edilerek tüketime katılması anlayışı etkin olmuş; gelir düzeyi az da olsa yükselen gecekonducular bu dönemde çıkan imar aflarıyla birlikte tek katlı konutlarını çok katlı konutlara dönüştürmüş ve konutun değişim değeri ön plana çıkmıştır. Böylece bu dönemden önce birbirinden uzak duran kaçak yapılaşma ve yap-satçılık, ıslah imar planlarıyla birlikte buluşmuş ve eski gecekondu alanları hızla apartmanlaşmaya başlamıştır [86]. ıslah imar planlarıyla hem kentin çeperlerindeki yerleşilmemiş alanlar yerleşime açılmış; hem de gecekondu alanlarının dokusu değişerek, minimum ölçüdeki parsellerde yerleşme ve ızgara doku sistemi hakim olmuştur. Gecekondu artık alınıp satılabilen ya da kiralanabilen bir yapı olarak, rant elde edilen bir araç haline gelmiş; barınma ihtiyacı geri plana itilmiştir. Bu durum ayrıca bundan önce geçici oldukları düşünülen ve sistemin içinde zamanla ortadan kalkacaklarına inanılan gecekonduların

kalıcı hale geldiklerine işaret etmektedir. Bu dönemden sonra gecekondunun anlamı değişerek, kaçak yapılaşma kapsamında, 1950’lerdeki ilk dönem göçlerle gelen kesimin yaptığı tek katlı gecekondular artık yerini çok katlı apartmanlara bırakmıştır.

1980’li yıllardan sonra ise, kentlerin hızla büyümesi sonucu gecekondular alanları kent içinde kalarak değerlerinde büyük artışlar meydana gelmiştir. Bu artışlardan yararlanmak isteyen aktörlerin sayısı artmış ve gecekondularda yaşayanlar arasındaki dayanışma ağlarının kopmasıyla birlikte örgütlenerek kendi yaşam alanını oluşturmak imkansızlaşmıştır. Dolayısıyla kentlerin önemli bir kısmında kaçak yapılaşmaya uygun araziler, mafya ve cemaat ilişkilerinin iç içe geçtiği gruplar tarafından denetlenir olmuştur [86]. Bu dönemde, kırsaldan tam anlamıyla kopmamış olan, geçiş sürecini yaşayarak kentte içinde bulunduğu dayanışma ağları vasıtasıyla iş bulan ve gecekondusunu yapan önceden kente göçen gruplara, önceden var olan koşulların hiçbirine sahip olmayacak olan Doğu ve Güneydoğu Anadolu’dan gerçekleşen zorunlu göçlerle birlikte daha yoksul bir grup eklenmiştir. Dolayısıyla, önceden gerçekleşen kır-kent göçünün sonuçlarından farklı olarak kente bütünleşme sorunu çok daha derin yaşanmıştır [92]. Önceden göçen gecekondular sahipleri kentsel ranttan pay alırken, kente yeni göçen gruplar konut piyasasına dahil olamamakta ve kentin yeni kaybedenlerini oluşturmaktadır. Böylece sınıflar arasındaki gerilim gittikçe derinleşirken, bir yandan da yoksul gruplar arasında ayrışma gerçekleşmektedir. Işık ve Pınarcıoğlu [86], “nöbetleşe yoksulluk” adını verdikleri bu süreci, özellikle kente önceden gelmiş ve enformel kesimi oluşturan göçmen grupların, kente daha sonradan gelen kesimler üzerinden zenginleşmesini sağlayan ve yoksulluklarını bu gruplara devredebilmeleri sonucunu doğuran eşitsiz güç ilişkileri olarak kavramsallaştırmışlardır.

1990’lardan itibaren yaşam kalitesinin yükseltilmesi söylemi güçlenerek, özellikle gecekondular alanlarının istenmeyen ve temizlenmesi gereken alanlar olarak sunulması gündeme gelmiştir. 1999 Marmara Depremi ile birlikte bu söylem adeta meşruluk kazanmıştır. 2000’li yılların planlama anlayışı ve yasal düzenlemeleri içinde deprem riski ön plana çıkmış ve buna yönelik olarak düşük yaşam koşullarına sahip olan, eski konut stokunu barındıran ve dar gelirli yerleşimleri olan gecekondular alanları ve kent içindeki çöküntü bölgeleri öncelikli uygulama alanları haline gelmiştir. Küreselleşmenin etkisiyle, özellikle İstanbul’a biçilen dünya kenti rolü kapsamında, kente sermayeyi ve

nitelikli hizmet sektörünü çekecek mekansal düzenlemeler ile emlak eksenli projeler ve yatırımlar yoluyla kent toprağı ciddi bir değeri artışı yakalamış ve kentsel dönüşüm kaçınılmaz olmuştur. Bu noktada merkezi ve yerel yönetimlerin mekansal müdahale ve politikaları desteklemesi ve hatta bu yönde yasal düzenlemelere gitmesi, dönüşümün önündeki engelleri kaldırmış ve kentsel alanlar hızla dönüşmeye başlamıştır.

1980'li yıllardan itibaren yukarıda anlatılan sürecin özellikle İstanbul kent mekanındaki yansıması son derece belirgindir. Bu dönemde İstanbul'da, dünyayı saran küreselleşme olgusu etrafında yeniden üretilen kapitalist sisteme uyum sağlamaya yönelik olarak yeni üretim ilişkileri ve yeni tüketim kalıpları oluşmaktadır. Hakim sektör olan sanayi kent merkezinden uzaklaşmakta; sanayiden boşalan alanlar değerlendirilmekte ve bu alanlar hizmet sektörünün gelişen rolüyle birlikte hem bu sektörde çalışanlara, hem sermayeye, hem de tarihi değeri fark edilen kentin turistlere ilgi çekici hale getirilmesine yönelik mekansal müdahaleler yapılmaya başlanmıştır. 1980 Nazım Planı'nda hedeflendiğı ve hem yerel yönetimler hem de sermayenin desteklediğı üzere kuzeye doğru gelişim yerine Büyükdere-Maslak aksında merkezi iş alanı gelişimine karar verilmiştir. Bu kararın kent mekanındaki yansıması ise, gökdelen formunda ofis, rezidans ve alışveriş komplekslerinden oluşan bir yapılaşma olmuş [47] ve kent makroformu kuzey-güney doğrultusunda gelişmiştir. Ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantı yollarının inşa edilmesi ve araç sahipliğinin artmasıyla birlikte merkez gelişimi kentin diğer yakasına da sıçramış; Altunizade ve Kozyatağı ikincil merkez olmuştur [47]. Bu sıçrama yalnız merkez gelişiminde değil, aynı zamanda kentte yeni sistem içinde farklı talepleri olan üst gelir grubunun mekandaki dağılımında ve alt merkezlerde çalışacak olan alt gelir grubu yerleşimlerinde de gerçekleşmiştir. Kentin kuzeyindeki orman alanları ve Boğaziçi kıyılarında üst gelir grubu yerleşmeleri oluşurken, alt merkezlerin yer aldığı önemli ulaşım aksları boyunca da alt gelir grubu yerleşimleri oluşmuştur. Bu süreçte kentin geleneksel merkezi Eminönü, Beyoğlu, Kadıköy ve Üsküdar iken; geleneksel merkezin uzantısında ve yeni ulaşım akslarıyla gelişen, üst düzey hizmetlerin yer aldığı ve Turizm Teşvik Kanunu gibi yasalarla ayrıcalıklı imar hakkı elde eden karma işlevli (alışveriş, yeme-içme, eğlence, kültür, konaklama, konut, büro hizmetleri gibi) merkez alanları ise Şişli, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Kadıköy bölgeleridir [81]. Tüm bu gelişmeler

ışığında, İstanbul'un küresel kent olma yarışında, mekanın ulusal ve uluslararası sermayenin talepleri doğrultusunda dönüşmesi ve bu dönüşümde dar gelirliilerin marka kent olma yolunda engel teşkil ettiğı görölmektedir. Bu durum gecekonduılara yaklaşımda, konut politikalarında ve söylemlerde kendini açıkça göstermektedir. Artık gecekonduılarda yaşayanlar işgalci, köylü, varoş gibi sıfatlarla anılmakta; gecekondu alanları sağlıksız ve suç ile şiddetin barındığı yaşam alanları olarak kentsel gelişmenin önündeki en büyük engellerden biri olarak görölmektedir. Önceki dönemlerde ekonomik düzen içinde bir rolü olan ve devlet tarafından kabul gören gecekonduılular, artık değışen ekonomik yapı içinde işlevsizleşmiştir. Kent içinde kalan gecekondu alanlarının ise, potansiyel değeri fark edilmiş ve yönetim üzerinde bu alanlara yönelik sermaye tarafından dönüşüm baskısı oluşmuştur. Bu bağlamda gecekonduunun itibar kaybı, arazisinde barındırdığı maddi değer yüzünden olmuştur [61]. 1999 Depremi ise, dönüşümlerin gerçekleşmesi için yönetimin dayanağını oluşturmuştur.

### **3.6 Kentsel Dönüşüme Yönelik Yasal Düzenlemeler ve Artan Yetkiler İle Affetmekten Yok Etmeye: 2000 Sonrası Dönem**

2000'li yıllar başta deprem olmak üzere afetlerin yıkıcı etkilerine karşı eskiyen ve sağlıksız kent dokularının dönüştürölmesine yönelik yasal düzenlemelerin, karar verme mekanizması içinde önemli yer edinen farklı aktörlerin, kurum ve kuruluşlar arası yetki devirlerinin gözlendiğı bir dönemdir. Özellikle gecekondu alanları ve kent merkezindeki tarihi konut stokuna sahip çöküntü alanları dönüşüm projelerinin başlıca uygulama alanları olmaktadır. Bu dönemde gecekonduılular olumsuz yargılarla anılmakta, bu yönde politik söylemlerde ve medyada ortak bir dil kullanılmaktadır. Dönemin hükümeti tarafından gecekonduılular, kanserli hücrelere benzetilmekte ve en büyük idealin bu alanların temizlemesi olduğı belirtilmekte; bu anlayış inşaat ve gayrimenkul sektörünü elinde tutan sermaye tarafından da desteklenmekte ve böylece ortak bir dile sahip aktörler arasında Türkün'ün [47] belirttiğı üzere bir ittifak kurulmaktadır. Kalkınmak için yaşanabilir ve modern bir çevre yaratılmalı, bunun için ise kentin imajını zedeleyen kötü yaşam koşullarına sahip gecekondu alanları yıkılmalı ve tüm sınıfların kullanabileceğı şekilde (!) düzenlenmelidir ki zaten bu alanlar afet riski taşımakta ve

vatandaşların can güvenliği bulunmamaktadır. Aşağıda ayrıntılı olarak anlatılan kısımda, kentsel dönüşümün bugünkü haline gelme süreci aktarılmaya çalışılmaktadır.

2001 – 2005 yıllarını kapsayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kaçak yapılaşma ve gecekondulara yönelik olarak yalnızca bu alanların yapımını önleyici tedbirler alınacağı belirtilmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri içeren bir şekilde yeniden düzenleneceği öngörülmüştür. Marmara Bölge Planı'nın depremin yarattığı olumsuzlukların giderilmesi; tarım, sanayi, ticaret, konut, turizm vb. konulara ilişkin yerleşim alanlarının afet riskleri de dikkate alınarak hazırlanacak bir arazi kullanım planına göre yönlendirilmesi gibi amaçları olduğu belirtilmiş ve böylece kentsel alanların özellikle deprem olmak üzere afet riskleri neden gösterilerek geliştirileceğinin sinyalleri verilmiştir. Ayrıca kentleşme ve sorunları ile ilgili olarak yerel yönetimler esas sorumlu olmakla birlikte, merkezi yönetimde gerekli kurumsal ve hukuki altyapının hazırlanması, denetim mekanizmalarının kurulması yönünde düzenlemeler yapılacağı ve bu amaçla şehirleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlık kurulacağı belirtilerek, 2011 yılında kurulacak olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na atıf yapılmıştır. Bu planda da önceki planlarda olduğu gibi hızlı kentleşmenin ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanmasında konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edileceği belirtilmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının ilk defa yasal bir metinde yer alması ise, 2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile gerçekleşmiş; bu kanun ile kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda bu projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmakta; bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmaktadır [93]. Aynı zamanda bu kanunda; proje alan sınırları içinde kalan bölgede, ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı,

yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaatla dair izin ve yetkiler, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiştir. Kanunda yalnızca Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilen bu yetkiler, aynı yıl içinde çıkan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile birlikte tüm büyükşehir belediyelerine de verilmiştir. Bu kanuna göre, büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir kılınmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik bir diğer önemli kanun ise 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Kanun ile amaçlanan; büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Ancak kanunun adında ve amacında yer alan bir ifade olan, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların hem yenilenmesi hem de korunmasının birarada gerçekleşemeyeceği konusu hem akademik çevrede hem de STK'larca sıkça eleştirilen bir konudur. Yenileme alanlarının, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirleneceği ve projenin uygulanıp uygulanmamasına Bakanlar Kurulu'nun karar vereceği belirtilmiştir. Aynı zamanda "yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması" açıklaması ile alanın yerleşim alanı değilken uygulama sonrası yerleşim alanı yapılması ya da yerleşim alanı iken sosyal donatı alanı yapılması gibi bir sonuç çıkmakta, kanun her yere her şeyin yapılabileceğini söylemektedir [94].

Kanunda yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerdeki proje ve uygulamaları, il özel idaresi ve belediyenin hazırlayacağı veya hazırlatacağı belirtilmekte, bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilceği hükme bağlanmaktadır. Böylece bu yasayla birlikte ilk defa gecekondur

alanlarının dışında TOKİ'ye kentsel dönüşüm veya yenilemeyle ilgili bir rol tarif edilmiş [95], TOKİ'nin kentsel dönüşümle ilgili yetkilerinin kapsamı genişletilmiştir. Aynı zamanda kanunda, uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması şartıyla, yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapıların, projenin bütünlüğünü bozmayacak şekilde belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibi tarafından yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak mülk sahiplerinin bunu yapabilmesi için ciddi bir finansman desteğine ihtiyacı bulunmakla birlikte kanunda bu soruna yönelik bir çözüm yolu önerilmemekte ve bu durum kentsel dönüşüm konusunda yerel halkın katılımını sağlamanın önündeki en önemli engellerden birisini oluşturmaktadır [47, 96]. Katılım konusunda bir diğer tutum, kanunun uygulama yönetmeliğinin 7 nci maddesinde gözlenmektedir. Bu maddede belirtildiği üzere; yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır; yetkili idarenin ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenleyebilir, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapabilir. Ancak burada katılım konusu bilgilendirme ile sınırlandırılmakta, yetkili idarenin bilgilendirmede "düzenleyebilir" ve "yapabilir" ifadeleriyle keyfi davranabileceği anlaşılmakta ve dolayısıyla gerçek anlamda bir katılımdan bahsetmek imkansızlaşmaktadır.

Kanunla ilgili bir diğer tartışma konusu, kamulaştırma ve acele kamulaştırma konularına ilişkin açıklamalardır. Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolunu esas alan kanunda, anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir ifadesi kullanılmıştır. Bu kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmaların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayıldığı belirtilmektedir. Aynı zamanda bu kanunun uygulama yönetmeliğine göre, olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağının anlaşılması halinde, 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele

kamulaştırma yoluna gidilebileceği öngörülmüştür. Ancak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesinde acele kamulaştırmanın, yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerçekleşebileceği belirtilmektedir. Bu hükmün uygulanmasına izin verilen yenileme alanlarında mülk sahibi anlaşmayı kabul etmediği takdirde idare, kamulaştırma yapabilmekte ve kamulaştırdığı mülkü de konut ya da turizm işleviyle üçüncü şahıslara satabilmektedir [97]. Dolayısıyla bu hükümlerle temel insan hakları arasında yer alan mülkiyet hakkının yok sayıldığı görülmektedir.

2005 tarihli bir diğer kanun ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Bu kanunun 73 üncü maddesi kapsamında; belediyeye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etme; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturma, deprem riskine karşı tedbirler alma veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi verilmiştir. Buna bağlı olarak kanunla birlikte kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında belediyeler etkili bir aktör konumuna getirilmiştir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için, o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare (beş hektar) olması şartı getirilmiş; ancak uygulamada belirtilen bu niceliksel açıklama dışında herhangi bir ayrıntıya ve açıklamaya yer verilmemiştir. Böylece bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görece olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmekte; eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır [93].

2006 yılında ise, kentsel dönüşüm uygulama alanlarının kapsamını genişleten Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı meclise sunulmuştur. Bu kanun ile; planlı veya plansız olmak üzere afet tehlike ve riski altındaki alanların, kentsel ve teknolojik risk alanlarının, fiziki, ekonomik ve sosyal çöküntü alanlarının, sosyal ve teknik altyapının yetersiz olduğu alanların ve özgün kimliğin korunarak niteliğinin geliştirilmesi amaçlanan alanların tespiti ve dönüşümünün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş, işlem, ilke ve esasların belirlenmesinin amaçlandığı belirtilmiş; fen ve sanat kurallarına

uygun olma, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturma, yerel sosyal ve kültürel gelişme ile sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı temin etme amaçlarıyla da kentsel dönüşüm alanlarının tespiti ve projelerin uygulanması meşruiyete bağlanmıştır. Aynı zamanda toplamı beş hektardan az olmamak kaydıyla, gerekli görülen hallerde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili birden fazla alanın, tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebileceği belirtilerek; planlamanın bütünsellik ilkesi yok sayılmıştır. Dönüşüm alanlarının, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan alanları da kapsayabileceği hükmü ise sit alanlarında birden fazla kanunun geçerli olması sonucunu doğurmuştur. Bu kanun ile birlikte 1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış; dönüşüm alanı sınırları içinde 12.10.2004 tarihinden önce gecekondu sahibi olduğunu belgeleyenlerin, bedeli yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla, dönüşüm alanı içinde veya dışında bu kanun kapsamında yapılacak sosyal konutlardan bağımsız bölüm verilebileceği hükmü getirilerek kanun, yeni bir af kanunu niteliği kazanmıştır. Bu kanun kapsamında dönüşüm projelerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirileceği belirtilmiş; dönüşüm alanı kararının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde idare, kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planı ve parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasından sorumlu tutulmuştur. Ayrıca Bakanlık tarafından onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının bir ay içinde çevre düzeni planlarına işlenmesi zorunlu tutularak üst ölçekli planlara uyumun sağlanmasının amaçlandığı belirtilerek planlar arasındaki hiyerarşi yok sayılmış ve alt ölçekli planların sonradan üst ölçekli planlara işlenmesi yoluyla bütüncül değil parçacı planlama anlayışı benimsenmiştir. Bu kanun tasarısı, 2007 yılı genel seçimleri dönemine rastladığı için bir müddet rafa kaldırılmış; ancak bu konudaki çalışmalar devam etmiştir [47].

Bu dönemde kentsel dönüşüm konusu, siyasi otoritelerin açıklamalarında önemli bir yer tutarken ve medyanın gündemindeki en önemli meselelerden biriyken 2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ilginç bir şekilde yer almamaktadır. Planda ne gecekondu ne de konut hakkında tek bir cümle dahi yokken planın geçerli olduğu yıllar özellikle dar gelirliilerin yaşam alanlarına en çok müdahale

edilen ve dönüşümün gündemden hiç düşmediği yıllardır. Oysaki planda yoksullukla mücadelede yalnızca gelir dağılımının iyileştirilmesi ve sosyal içerme başlıkları altında kararlar bulunmakta, konut alanlarıyla ilişkisi kurulmamaktadır. Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda yer alan ifadeye göre, planın değişimin çok boyutlu ve hızlı bir şekilde yaşandığı, rekabetin yoğunlaştığı ve belirsizliklerin arttığı bir döneme rastladığı belirtilmektedir. Küreselleşmenin her alanda etkili olduğu, bireyler, kurumlar ve uluslar için fırsatların ve risklerin arttığı bu dönemde, planın Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşımla gerçekleştireceği dönüşümleri ortaya koyan temel politika dokümanı olduğu ve bu kapsamda "İstikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB'ye üyelik için uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye" vizyonunun benimsenerek, Uzun Vadeli Strateji (2001-2023) çerçevesinde hazırlandığı açıklanmıştır.

2008 yılında, 5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olarak adlandırılan, kentsel dönüşüm projelerinin uygulamalarını kolaylaştıran ve TOKİ, Özelleştirme İdaresi, TCDD gibi kurumların yetkilerini genişleten bir torba yasa çıkarılmıştır. Bu kanunla birlikte TOKİ, gecekondular dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Planların onaylanması konusunda belediyeler ve valilik görevlendirilirken, üç ay içerisinde onaylanmayan planların Başkanlık tarafından re'sen onaylanacağı ve askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemlerin Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konacağı hükmü getirilmiştir. Bu durum TOKİ'yi plan yapım sürecinde ve uygulamasında karar mercii haline getirirken, yerel yönetimleri ise verilen kararları yalnızca onaylayacak bir konuma getirmiştir. Ayrıca üretilen bu planlar daha önce ilgili belediyeler ve valiliklerde askıya çıkarılıp, askı süresinde askıya çıkaran kuruma itirazlar yapılabilirken, değişen bu madde ile tüm bu işlemleri res'en yapma yetkisi verilen TOKİ tarafından yapılan planlar kentlilerin bilgisi ve haberi olmadan re'sen yürürlüğe konulacaktır [24].

Bu kanunun 2985 sayılı Kanunun ek 7 nci maddesinde ifade edildiği üzere TOKİ Başkanlığı, depremle ilgili dönüşüm projelerini de gerçekleştirmeye ve bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye yetkili kılınmıştır. Ancak bu madde ile Başkanlığın dönüşüm projelerini deprem riski bulunan alanlarda mı yoksa depreme uğramış alanlarda mı uygulayacağı açık olarak belirtilmemiş, yapılan uygulamalar göz önünde bulundurulduğunda ise düzenleme daha çok rant paylaşımı amacının ağır basacağını düşündürmektedir [24].

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 3 üncü maddesi de bu kanun kapsamında değiştirilmiş ve Özelleştirme İdaresi'ne her ölçekte plan yapma yetkisi verilmiştir. Bu değişiklik, özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu veya 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan yerler dahil olmak üzere genel ve özel kanun hükümleri kapsamında yer alan tüm alanlarda imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonlarını yapmaya veya yaptırmaya Özelleştirme İdaresi Başkanlığı yetkilidir. Böylece kıyı alanları ve turizm bölge/alanları da kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamına girmiştir. Maddenin devamında yer alan "... bu Kanunun 8 inci maddesinde yer alan ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak yürürlüğe girer." ifadesiyle de halkın ve STK'ların katılımının önüne geçilmiş ve plan sürecinin şeffaflık ilkesine aykırı olarak ilerlemesinin önü açılmıştır.

Bu kanun kapsamında, 14.06.1973 tarihli 1739 sayılı Milli Eğitim Temel Kanununun 51 inci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları değiştirilerek, Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Hazine mülkiyetindeki taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığı ile mutabık kalınarak tahsislerinin kaldırılması ve satışı konusunda Maliye Bakanı'nın yetkili olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bu taşınmazlardan Milli Eğitim Bakanlığınca uygun görülenlerin, Maliye Bakanlığı tarafından özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirilmesi hükme bağlanmıştır. Taşınmazların özelleştirilmesi sonucu elde edilecek gelirlerin ise, özelleştirme giderleri düşüldükten sonra Hazineye aktarılmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla bu değişiklik ile eğitim alanlarının satışından elde edilecek gelirin

Hazineye aktarılması ve böylece daha karlı uygulamalar için kullanılabilmesinin yolu açılmıştır. Okul alanlarının, ticari bir kuruluş gibi özelleştirme yoluyla satılması ve satıştan elde edilecek gelirin, yeni okulların yapımı veya mevcut okulların bakım ve onarımı için İl Özel İdarelerine aktarılacak yerine, Hazineye aktarılması; değişikliğin eğitime katkı amacıyla değil, kent merkezlerinde boşaltılan okulların satılarak yerlerine, ticaret yapıları ya da rezidansların yapılması yoluyla rant amaçlı olduğunun bir kanıtı olarak görülmektedir [24, 47, 96].

5798 sayılı kanunun 43. maddesiyle ise, 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 32 nci maddesinde yapılan değişikliğe göre; TCDD, çevre imar bütünlüğünü bozmamak kaydıyla her ölçekteki imar ve parselasyon planlarını yapmaya veya yaptırmaya yetkili kılınmıştır. Bu planların, büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il, ilçe ve belde belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe gireceği; ayrıca üç ay içerisinde onaylanmayan planların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından re'sen yürürlüğe konulacağı belirtilmiştir.

Kanunda yer alan bir başka ifadeye göre ise TCDD Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetindeki taşınmazlardan işletmecilik fazlası olanların belirlenmesi ve satışına karar verilmesinde TCDD Yönetim Kurulu'nun yetkili olduğu hükmü getirilmiştir. Bu ifade ile "işletmecilik fazlası" olarak görülen taşınmazların el değiştirmesi ve sermaye grupları tarafından farklı yatırımlar için kullanılarak arazi kullanım deseninde kamu yararının değil, sermaye karının ön planda tutulduğu değişikliklerin yapılabilmesi mümkün olmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan satışlarda mülkiyet devrinin TCDD tarafından takyidat konulmaksızın ve teminat alınmaksızın peşinatın ödenmesinden sonra gerçekleştirileceği ve ayrıca TCDD'ye ait işletmecilik fazlası taşınmazlardan TCDD Yönetim Kurulunca uygun görülenlerin 4046 sayılı Kanun çerçevesinde özelleştirilmek üzere Özelleştirme İdaresi Başkanlığına bildirileceği öngörülmüştür. Buna bağlı olarak,

hem TOKİ'ye ayrıcalık tanınmakta hem de TCDD Genel Müdürlüğüne ayrıcalıklı yetkiler verilmektedir. Haydarpaşa Kanunu olarak da anılan bu kanun, satışı ya da bir diğer anlamıyla özelleştirilmesi bir türlü gerçekleştirilemeyen Haydarpaşa Garı ve çevresindeki taşınmazların işletmecilik fazlası olarak gösterilerek elden çıkarılmasının yolunu açmaktadır. Bu alanlarda imar ve parselasyon planları yapma yetkisi TCDD Yönetim Kurulu'na verilmekte; bunun gerçekleşmemesi durumunda, Özelleştirme İdaresi'ne devredilerek, bu kanunun 15. maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun değiştirilen 3 maddesi kapsamında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na verilen yetkilerle, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na da bağlı kalmadan planların yapılması, onaylanması ve satışı gerçekleştirilmektedir [24, 47].

2010 yılına gelindiğinde, 2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinin değiştirilmesi amacıyla yürürlüğe giren 5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile, belediyelere kentsel dönüşüm konusunda geniş kapsamlı yetkiler verilmiştir. Belediyelerin, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmeleri hükme bağlanmıştır. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmış; eğer büyükşehir belediye meclisi uygun görürse ilçe belediyelerinin kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda bu kanunla birlikte büyükşehir belediyeleri dönüşüm alanlarını belirleme yetkisi dışında; her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemlerini ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya da yetkilidir. Bu durum ilçe belediyelerinin yetkilerini ortadan kaldırmakta ve dolayısıyla planlama sürecinin merkezîyetçi bir yapı altında şekillenerek, halkın ve ilgili STK'ların katılımının sınırlandırılmasına neden olma riski taşımaktadır. Büyükşehir belediyesine verilen imar işlemleri yapma yetkisi ile yerel yönetimlerin özerkliği ve yerinden yönetim ilkesi yok sayılmakta, bu nedenle hem

Anayasa'ya hem de Türkiye'nin 1988 yılında imzaladığı Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'na aykırılık oluşturmakta [98]; ayrıca proje alanı olarak belirlenen alanın, hangi usul ve esaslara halka duyurulacağı, askıya çıkarılacağı ve itirazların nasıl yapılacağının belirsiz olması planlamanın en temel ilkelerinden birisi olması gereken şeffaflık ilkesine de tezatlık oluşturmaktadır [99].

Kanunda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az beş en çok beş yüz hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi konularında belediye meclisinin yetkisinde olduğu belirtilmektedir. Bu ifadeye bağlı olarak, belediye meclisinin istediği her alanda kentsel dönüşüm gerçekleştirebileceği ve hatta imarsız alanları bile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edebileceği ortaya çıkmaktadır. Diğer bir deyişle kanuna göre; İmar Mevzuatına, ülkemizdeki mevcut planlama pratiğine ve planlama ilkelerine aykırı olmakla birlikte, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında veya yerleşimlerin nazım planlarında "tarımsal niteliği korunacak alan" veya "iskan dışı alan" olarak tanımlanmış alanlar bile "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak tanımlanabilecektir [99]. Planlar arası hiyerarşi görmezden gelinmekte, üst ölçek planlarda belirtilen yoğunluk değerleri ile ilişki kurulmayan dönüşüm uygulamalarına yol açılabilmektedir. Aynı zamanda toplamı beş hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yerin tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebileceği hükmü ile bütüncül planlama anlayışı yok sayılmıştır. Bu nedenle, rantı artırmaya yönelik bu tür uygulamaların, plan ana kararlarını ve planın sürekliliğini ortadan kaldırması ve ayrıca sosyal donatı ve teknik altyapı dengesini bozarak kentlerin çarpık gelişmesine neden olması sözkonusudur [47].

Kanunda yer alan bir başka maddeye göre; kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 2981 sayılı kanunla hak sahibi olmuş gecekondü sahiplerine, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında haklarının verileceği, belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabileceği hükme bağlanmıştır. "Proje alanı dışında" ifadesi, yapılacak projelerde uygulama sonrasında alanda yaşayacakların eski sakinleri olmayacağı düşüncesini uyandırmakta; projelerin kim için yapıldığı sorusunu akla getirmektedir.

Aynı zamanda, proje alanı dışında yer gösterilecek gecekondulu alanlarında yaşayan yoksul kesimin, bu alanların dışına atılmasıyla, yeni gecekondulu ve çöküntü alanları oluşacaktır. Bu durum, kanunda bu alanlarda yaşamakta olan kiracılara yönelik herhangi bir açıklamanın olmamasıyla daha da derinleşmektedir [99].

Bu kanunun tartışmalara neden olan bir diğer maddesi de; kanunun yürürlüğe girmesinden önce yargı mercilerinde açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu kanun hükümleri uygulanmasına yönelik düzenlemedir. Böylece bu kanun çıkmadan önce açılan davaların değerlendirilmesi, davanın açıldığı dönemin hukuki koşullarına göre değil, bu kanun hükümlerine göre gerçekleşecektir. Ancak bu davalar hakkında, işlemin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler çerçevesinde karar verilmesi genel hukuk ilkesi olup; kanunun bu hükmüyle bu hukuk ilkesi ortadan kaldırılarak hukuk güvencesi zedelenmiş olmaktadır [98]. Bu düzenleme, İstanbul ve Ankara Büyükşehir Belediyelerine açılan ve bu idarelerin aleyhine sonuçlanabilecek davaların gidişatını etkileyecektir [47]. Bu durumu destekler nitelikte basında çıkan haberlerde bu kanun Gökçek-Topbaş Yasası olarak anılmış, Gökçek ve Topbaş'a süper yetkiler verildiği yazılmıştır. Ayrıca yine bu kanunla ilgili olarak çıkan haber başlıklarında kentsel dönüşümde tek söz sahibinin belediyeler olduğu, büyükşehir belediye başkanlarına süper yetkiler verildiği ve kral oldukları, sınırsız imar yetkisi verildiği yer almış; kentsel dönüşüm engel kalmadığı, belediyelere yeni rant yetkisi verildiği ve bu projelerin dönüşüm değil rant projesi olduğu belirtilmiştir.

Kentsel dönüşümüne yönelik olarak yapılan düzenlemelerde, yukarıda bahsedilen 5793 sayılı kanunla TOKİ, Özelleştirme İdaresi ve TCDD'ye plan yapım süreci ve kararlarını derinden etkileyecek genişlikte yetkiler tanınırken; 5998 sayılı kanunla ise büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini istediği yerde ve ölçekte yapmaya yetkili kılınmıştır. Bu yasal düzenlemelerle birlikte 2011 yılında 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur. Aynı yıl içerisinde bu kanun hükmünde kararnamenin eksikliklerini kapatmaya ilişkin kapsamı genişletilerek, 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemeyle ise; Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı'nın yetkileri, "Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek." olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla bu kararla, yerel yönetimlere ait olan başta plan yapma yetkisi olmak üzere birçok yetki için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiş ve hem bu kanun hükmünde kararname hem de önceki düzenlemelerden de anlaşıldığı üzere karar alma ve planlama sürecinde merkeziyetçi bir anlayış hüküm sürmekte, yerel yönetimlerin etkisi azaltılmaktadır. Aynı zamanda, depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak konusunda da yetkilendirilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, böylece yerel ölçekte yapım gerçekleştirebilmekte ve "Türkiye belediyesi" ya da "ikinci bir TOKİ" niteliğine bürünmektedir [100].

Kentsel dönüşüm yaklaşımının bugünkü yasal dayanağını oluşturan 2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, içeriği ve çalışma alanı olan Fikirtepe'de neden olduğu uygulamalar itibariyle en çok tartışılan kanundur. Bu nedenle özellikle bu kanunun, çalışma alanında gerçekleşen kentsel dönüşüm projesinin bu kanunla birlikte şekillenmesi ve ilk örnek kentsel dönüşüm projesine ev sahipliği yaptığı söylemiyle yola çıkması dolayısıyla incelenmesi gerekmektedir.

Bu kanun ile üç farklı uygulama alanı tanımlanmıştır. Bunlardan ilki, rezerv yapı alanı olup, gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmaktadır. Diğer uygulama alanları ise riskli alan ve riskli yapı olarak belirtilmektedir. Riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya

İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade etmektedir. Tanımı nedeniyle en çok dikkati çeken uygulama alanı ise riskli yapılara yöneliktir. Riskli yapı, hem riskli alan içinde hem de dışında belirlenebilmekte; bilimsel ve teknik bilgilere göre ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı tespit edilen yapıları kapsamaktadır.

Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkili kılınmıştır. Aynı zamanda bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye de yetkilidir. Kısaca Bakanlık kentsel dönüşüm alanları üzerinde sınırsız bir yetkiyle donatılmıştır. Yerel yönetimleri belirlenen kentsel dönüşüm alanları üzerinde plan yapma konusunda geri plana iten bu kanunla; planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları da yine Bakanlık belirlemekte, bu standartları plan kararları ile tayin etmekte, özel standartlar içeren planları yapma, onaylama ve kent tasarımları hazırlama konusunda tek yetkili olmaktadır. Diğer bir deyişle, bir yandan yerel yönetimler yetkili olduğu sınırlar içinde belirlenen riskli alanlarda yetkisizleştirilirken, diğer yandan da bulunduğu dokuya ve sosyal yapıya bağlı olmaksızın parçacıl olarak dönüştürülen kentsel alanlarla, planlama bütünlüğü bozulmaktadır. Ancak kanunda tam tersi belirtilerek, uygulama bütünlüğü bakımından, Bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda, riskli olmayan yapılar da belirlenen alanların sınırları içine alınıp bu kanun hükümlerine tabi tutulmuştur. Dolayısıyla bu hükümle herhangi bir risk taşımayan yapısının yıkılması sözkonusu olan ve mülkiyet hakkı görmezden gelinen kişilerin barınma güvencesi ortadan

kaldırılmaktadır. Ayrıca kanunda çok geniş yetkiler tanınan Bakanlık bu yetkilerini TOKİ'ye veya İdareye de devredebilmektedir.

Ayrıca bu kanunun 19 uncu maddesiyle birlikte 648 sayılı kanun hükmünde kararnamede yapılan değişiklikle; "Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dahil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak." yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevleri arasında sayılmış; Bakanlık, marka değerini artırmak gibi popülist bir söylemle kent mekanını istediği yönde değiştirme yetkisi kazanmıştır.

Kanunda Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdarenin, bu Kanun kapsamında belirlenen alanlardaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabileceği ifade edilmektedir. Nitekim sonraki bölümde ayrıntılı olarak anlatılacak süreçte, çalışma alanında ortaya çıkan sorunlar karşısında imar ve yapılaşma işlemleri defalarca durdurulmuştur. Bu durum projenin öngörülen zamanda bitmemesine, hem yaşayanların hem de sermayenin ekonomik bir çıkmaza girmesine ve sosyal dokunun zaman içinde bozulmasına neden olmuştur.

Kanunda en çok eleştirilen konulardan bir tanesi de; Bakanlık, TOKİ veya İdare'nin riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz vermeme ve verilen hizmetleri durdurma yetkisidir. Dönüşüm uygulamasının önündeki engelleri kaldırmak

ve süreci hızlandırmak adına kamusal hizmetlerin yerine getirilmemesi tehdidi bu kanunda açıkça ifade edilmektedir. Süreci durduracak engelleri ortadan kaldırmaya yönelik bir diğer karar ise, bu kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde dava açılabilmesi, ancak bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilememesidir. Böylece dava süreci devam ederken ve sonuçlanması beklenmeden uygulama devam etmektedir.

Bu kanunda riskli yapıların yıktırılmasında ve belirlenen alanlardaki uygulamalarda öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas alınmış, süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıkımının Bakanlıkça gerçekleştirileceği bildirilmiştir. Ancak üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamazsa, Bakanlık, TOKİ veya İdare'nin acele kamulaştırma yoluna gidilebileceği belirtilmektedir. Anlaşma sağlanamayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerlerine göre önce anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması yoluna gidilmektedir. Eğer satış gerçekleştirilemezse Bakanlığın talebi üzerine, rayiç bedel Bakanlık tarafından ödenerek tapuda Hazine adına resen tescil edilmektedir. Yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılmakta veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilmektedir. Bu durumda da, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmaktadır. Kanunda belirtilen bu yolla eğer kişi anlaşmaya yanaşmazsa, arsası o günkü değeri üzerinden satılmakta ve proje sonrası değer kazanacak arsanın potansiyel değerinden yararlanamamaktadır. Anlaşmaya varması zorunlu hale getirilen, aksi takdirde kamulaştırma yoluyla mülkü elinden alınacak olan kişilerin bu yolla mülkiyet hakkına el konulmaktadır.

6306 sayılı kanunun 9 uncu maddesinde, aralarında üstünlük olmamasına rağmen, bu kanunun uygulanmasını engelleyen ve bu kanuna aykırı olan hükümleri uygulanmayacak olan diğer kanunlar sayılmaktadır. Bu kanunlar arasında; Orman Kanunu, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve

Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Boğaziçi Kanunu gibi kanunlar yer almaktadır. Bu düzenlemeyle birlikte; afet riski taşıma, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturma gibi söylemlerle meşrulaştırılan uygulamalarla kıyı, tarım, mera ve orman alanlarının; tarihi, kültürel ve doğal niteliklere sahip alanların kentsel dönüşüm adı altında yapılaşmaya açılması mümkün olmuştur.

Tez çalışmasının gerçekleştirildiği döneme denk gelen 2014-2018 yıllarını kapsayan Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, diğer planlardan farklı olarak afet riski ve kentsel dönüşüm konuları sıklıkla ele alınmıştır. Bu planla, önceki plan döneminde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önemini yitirdiği belirtilmekte, şehirlerde ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanması ve doğal afet kaynaklı risklerin azaltılması için mevcut şehir dokusunun yenilenmesinin önemi vurgulanmaktadır. Buna yönelik olarak mekansal planlama, afet yönetimi ve kentsel dönüşümle ilgili hukuki düzenlemeler yapıldığı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın üst ölçekli mekansal strateji planlarının yapıyla görevlendirildiği, her tür ve ölçekteki fiziki planların hazırlanması ve uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamakla yetkilendirildiği, büyükşehir belediyelerine ise il düzeyinde çevre düzeni planlarını hazırlama görevi verildiği belirtilmiştir.

Planda, "Yaşanabilir Mekanlar, Sürdürülebilir Çevre" başlığı altında "Kentsel Dönüşüm ve Konut" alt başlığı yer almakta; imar planları, kentsel tasarım uygulamaları, toplu konutlar ve kamu binalarının yaşayanlar üzerinde etkili olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle yapılacak düzenlemelerin peyzaja, şehrin dokusuna, estetiğine ve kimliğine katkı sağlamasına özen gösterileceği ve kentsel dönüşüm uygulamalarının kültürel kimliğe ve yapıya uygun olacağı öngörülmüştür. Her ne kadar fiziksel dokunun sosyal, kültürel ve psikolojik etkileri üzerinde durulması olumlu bir yaklaşım olsa da plan sonrası uygulamaların bu anlayışa tezatlık oluşturduğu görülmektedir. Gerek merkezi yönetimin etkisinde gerçekleşen toplu konut üretiminin tek tip ve kimliksiz bir yapı oluşturmaları, gerekse kentsel dönüşüm projelerinin sosyal yönden eksik kalması ve yaşayanlarından bağımsız gerçekleşmesi, bu yaklaşımın uygulamada gerçekleşmediğini göstermektedir.

Bu planla, aşırı değer artışı beklentisi sonucu yeni alanların imara açılması ve planlarla verilmiş imar haklarının artırılması talebinin ortaya çıkardığı dayanıksız, yaşam kalitesi düşük ve afet riski yüksek şehir dokuları, bozulan özgün kimlikleri, yetersiz kalan ulaşım ve altyapı ile ortak kullanım alanları vurgulanmıştır. Çalışma kapsamında ayrıntılı olarak incelenecek olsa da, planın bu ifadesine ilişkin olarak, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde de benzer bir durum gerçekleşmiş, değer artışı beklentisiyle birlikte emsal değerlerinde artışa gidilmiştir. Ancak bu plan ile, bu durumun ortaya çıkardığı olumsuz sonuçlara dikkat çekilmektedir.

Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'yla, afet riski taşıyan, altyapı sorunları olan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekan kalitesi düşük bölgelerin sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi; kentsel refah, yapı ve yaşam kalitesini yükseltilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir. Bu amaçla kentsel dönüşüm projelerine öncelik verileceği ve bu projelerin farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirileceği öngörülmektedir. Burada önemli olan iki nokta üzerinde durmak gerekmektedir. Birincisi bu yaklaşım 1990'larda gelişmiş ülkelerin dar gelirlilerin yaşam alanı olan sosyal konutları yıkararak, dar ve orta gelirli grupların bir arada yaşamasını sağlayacak şekilde yeniden inşa edilmesini öngören sosyal karma politikası ile benzemektedir. Bu politikayla birlikte sınıflar arasında sosyal bütünleşmenin sağlanması hedeflenmiş, dönüşüm sonrası orta gelirli kentin kent merkezine tekrar geri dönmeleriyle mekan kalitesinin artırılması ve kent merkezinin cazibesini tekrar kazanması amaçlanmıştır. Ancak başarıya ulaşamamış olan bu politika ile sınıflar arasında uyum gerçekleşmemiş, hatta soylulaştırma yoluyla sosyal ayrışma artmış, dar gelirli yerinden edilmiştir. Bizde ise bu süreç, hükümet desteğiyle gerçekleşen yasal düzenlemeler ve sermaye baskısıyla daha da derin yaşanmaktadır. İkincisi ise işyeri-konut mesafesi ile ilgilidir. Özellikle kent merkezi ve çevresinde kalan dar gelirli barınma alanlarının, küresel kent olma amacı doğrultusunda, üst gelir grubuna yönelik olarak dönüştürülmesiyle birlikte dar gelirli kentin çeperlerine yerleşmekte ve kent merkezinden uzaklaşmaktadır. Bu durum dar gelirli için işyeri-konut mesafesini arttırırken, üst gelir grubu için azaltmaktadır.

Planda, kamunun rolü konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici olarak tanımlanmış ve kamunun altyapısı hazır arsa üretimini hızlandıracağı belirtilmiş; ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren model ve yöntemlerin kullanılması öngörülmüştür. Bu durumda konut sektörünün başat aktörü sermaye olarak belirlenmiş ve kamunun rolü sınırlandırılmıştır. Kamu, konut piyasasında sermayenin faaliyetlerini destekleyici bir konum almakta ve yukarıda açıklanan yasalarla belirlenmiş yetkilerle birlikte altyapısı hazır arsa üretimi yoluyla sermayeye cazip gelmeyen kent çeperlerindeki alanlarda konut inşa ederek dar gelirli bu alanlara gönderebilmektedir. Ancak bu konuda plan, dar gelirli başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınacağını ve barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirileceğini belirtmekte; konut üretiminde orta ve alt gelir gruplarına odaklanan modellerin geliştirilmesini hedeflemektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında ele alınması gereken bir diğer konu, TOKİ ve KİPTAŞ'ın bu süreçte değişen ve güçlenen konumudur. 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1990 yılında yürürlüğe giren 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye ayrılmıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk olarak oluşturulmuş Toplu Konut Fonu'nun, 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla birlikte İdare'nin kaynakları azalmış ve konut üretimi yetersiz kalmıştır [101]. 2001 yılında 4684 sayılı kanunla Toplu Konut Fonu kaldırılmış, ancak TOKİ'nin konut finansmanına ilişkin görevleri sürmüştür [22]. Aynı yıl içerisinde, Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri Ziraat Bankası ve Halkbank'a devredilirken, varlıkları ve gayrimenkulleri ise TOKİ'ye devredilmiştir [102]. Ancak Emlak Konut GYO olarak yeniden yapılanarak, 2002 yılında ana pay sahibi TOKİ olacak şekilde TOKİ'nin iştiraki olmuştur. Yine 2001 yılında, 4698 sayılı kanun ile TOKİ, Konut Müsteşarlığı'na bağlanmıştır. 2003 yılında ise Konut Müsteşarlığı kaldırılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmış; böylece TOKİ de Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlı bir kuruluş haline gelmiştir. Son olarak ise İdare, 2004 yılında alınan kararla birlikte Başbakanlığa bağlanmıştır.

1999 Marmara Depremi sonrasında kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik çıkarılan bir dizi kanunla TOKİ'nin görev ve yetkileri genişletilmiştir. 2001 yılındaki krizden sonra, 2002 yılında meydana gelen iktidar değişikliğiyle birlikte TOKİ'ye biçilen rol de değişmiş, kriz sonrası ekonominin gelişiminde inşaat sektörü önemli bir araç haline gelmiştir. Bu bağlamda özellikle gecekondu alanlarına yönelik müdahaleler ön plandadır. 2003 tarihli 58. Hükümet Acil Eylem Planı kapsamında gecekondulaşmanın önlenmesi ve konut seferberliğinin başlatılması hedeflenmiş; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve dolayısıyla TOKİ'nin, yerel yönetimlerle işbirliği içinde, planlı şehirleşmenin ve modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekondu sahiplerinin desteğinin alınacağı belirtilerek, mevcut gecekonduların kaldırılması, arsa üretimi ve arzının artırılması, mevcut gecekondu alanlarında arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmaları yapılması konusunda yetkilendirileceği öngörülmüştür. Yine 2003 yılında yürürlüğe giren 4966 sayılı kanunla birlikte TOKİ'nin yetkileri genişletilmiştir. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek; ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak; yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak; idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak; doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek TOKİ'nin görevleri arasına eklenmiştir.

TOKİ'nin kaynaklarını artıran bir diğer kanun ise, 2004 tarihli 5273 sayılı kanundur. Bu kanunla birlikte 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak; hak ve yükümlülükleri ile varlıkları ve taşınmazları TOKİ Başkanlığına devredilmiştir. Bu karar sonucu, TOKİ'nin arsa stoku iki yılda 16,5 milyon m<sup>2</sup>'den 194 milyon m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır [47]. 2004 yılında yürürlüğe giren bir diğer kanun olan 5162 sayılı kanunla TOKİ; gecekondu dönüşüm projesi uygulanacak alanlarda, mülkiyetindeki arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda, toplu konut iskan

sahalarında çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır.

2005 tarihli 5366 sayılı kanunla TOKİ, yenileme alanlarında da söz sahibi olmuş; bu alanlarda belediyeler ve il özel idareleri ile birlikte ya da kendisi uygulama yapabilir olmuştur. 2007 yılında yürürlüğe giren 5609 sayılı kanunla ise, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda değişiklik yapılarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilen yetkiler TOKİ'ye aktarılmıştır. Yapılan değişiklikle, 189 sayılı kanun kapsamındaki taşınmazlar ve kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olan ancak 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na göre TOKİ Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazların, bedelsiz olarak TOKİ Başkanlığına devredilmesi hükmü getirilmiştir. 2008 tarihinde yürürlüğe giren 5793 sayılı kanun hükmüne göre TOKİ, depremle ilgili dönüşüm projelerini de gerçekleştirebilmekte ve bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirleyebilmektedir. Aynı yıl içinde Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde yapılan bir değişiklikle, "Gecekondu Kanunu'nun uygulanacağı sahaların imar ve ıslah planları ile parselasyon planları belediyesince veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca nasıl yaptırılsın yaptırılsın bunların belediye organlarıncı tetkik ve karara bağlanmasına lüzum yoktur. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan imar ve ıslah planları ile parselasyon planları bir ay müddetle uygulamayı yapacak belediyece ilan edilerek halka duyurulur." ifadesi ile imar ve ıslah planları yapımında yerel yönetimler üzerindeki yetki alınmış, TOKİ denetimsiz ve sınırsız bir yetkiyle kuşatılmıştır [96]. TOKİ'nin kentsel dönüşüm alanları üzerindeki hakimiyeti 2010 tarihli 6009 sayılı kanun ile daha da artarak, bu kanunun ek 16 ncı maddesine göre; TOKİ'ye devri talep edilen taşınmazlar eğer kentsel dönüşüm ve gelişim alanında kalıyorsa, TOKİ'nin devir talebi öncelikli olmaktadır.

Son olarak ise; orman vasfını kaybetmiş alanlarda (2/B alanlarında) ve proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gerektiğinde bu alanların dışında kalan alanlarda TOKİ'ye yetkiler tanıyan 6292 sayılı kanun 2012 yılında yürürlüğe girerek; bu alanları kapsayan ve sınırları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya yerel yönetimler tarafından belirlenerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan gecekondu veya kentsel dönüşüm projesi uygulanacak alanlar proje alanı olarak tanımlanmıştır. Bu

kanun ile aynı proje alanı için birden fazla teklif olması halinde, öncelik sıralamasının TOKİ, büyükşehir belediyeleri ve belediyeler olmak üzere değerlendirileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla yapılaşmamış alanlar üzerinde oluşacak imar baskısı, dönüşüm projesi adı altında artmakta; yerel yönetimlerin yetki alanı daraltılmakta; TOKİ ise bu dönüşümleri yönlendiren baş aktör olmaktadır. Yine 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı kanunla birlikte TOKİ'nin kentsel dönüşüm konusunda sınırsız bir güce sahip olduğu yukarıda tartışılmıştır.

TOKİ'nin geleceğe yönelik vizyonu, 2010-2011 dönemini kapsayan TOKİ Kurum Profili'nde şu şekilde sıralanmaktadır: Kaliteli, düşük maliyetli konut üretimi için örnek bir model oluşturmak; spekülatif gayrimenkul girişimlerini önlemek; özel sektörün faaliyet alanı dışında kalan bölgelerde toplu konut projeleri geliştirmek; alt ve orta gelir grubu için kendi olanaklarıyla ev satın alma fırsatı yaratmak; kentsel dönüşüm projeleri üzerinde belediyelerle ortaklaşa çalışmak; kırsal kesimlere yönelik olarak, kente göç oranını azaltacak toplu konut projeleri geliştirmek; özel sektör şirketleriyle "gelir paylaşımı modeli" yoluyla toplu konut projelerine yönelik finansman kaynakları yaratmak. Ayrıca bu raporda kar amaçlı projelerden elde edilecek ek gelirin, TOKİ'nin gelecekteki toplu konut projeleri için yaşamsal önem taşıdığı; alt ve orta gelir gruplarına özel toplu konut projeleri açısından çok önemli bir sermaye kaynağı oluşturduğu belirtilmektedir. Böylece üst gelir grubuna yönelik lüks konut ya da marka konut üretimi, alt gelir grubu konutlarını finanse etmek için kullanılması yönüyle meşrulaştırılmaktadır. Bu bağlamda TOKİ, gelir paylaşımı modelini uygulamakta; özel sektörle işbirliği yaparak arsa teminini sağlamakta, projeyi geliştirme ve uygulamayı yüklenici firmaya bırakmakta, uygulama sonrası karı yüklenici firmayla paylaşmaktadır. TOKİ'nin bu yolla ürettiği konutlar, toplam konut sayısının yaklaşık %15'ini oluşturmakta ve elde edilen gelirin büyük çoğunluğu sosyal konut yapımında kullanılmaktadır [103]. Devlet ve özel sektör arasında köprü görevi gören, TOKİ eski başkanı Bayraktar'ın 2003-2010 yılları arasını kapsayan Planlı Kentleşme Ve Konut Üretim Seferberliği başlıklı TOKİ faaliyetleri hakkındaki sunuş metninde belirttiği üzere inşaat sektöründe disiplini sağlayan şemsiye kurum [104] olan ve TOKİ Başkanı Turan'ın kentsel dönüşüm projelerinde anahtar kurum olarak ifade ettiği TOKİ; aynı zamanda inşaat sektöründeki faaliyetleriyle olası bir kriz karşısında güvence olarak

gösterilmektedir. Gerek konut satışı ve pazarlamada, gerek indirim ve erken ödeme gibi uygulamalarla, gerekse üretilen konutları medya aracılığıyla sunuşuyla, konut piyasası içinde özel sektörde faaliyet gösteren firmalar gibi davranmaktadır [47].

TOKİ'nin 07.03.2017 tarihinde güncellediği Faaliyet Raporu'na bakıldığında; üretilen konutların %85,68'i sosyal konut niteliğinde olup; bunların %44'ü dar ve orta gelir grubu, %19,6'sı alt-yoksul gelir grubu için üretilmiş; %16,39'u gecekondü dönüşümü ve %4,94'ü afet konutu uygulaması sonucu yapılmıştır. 2016 tarihli TOKİ Kurumsal (TOKİ Corporate Profile) adlı raporda, piyasa koşullarında konut sahibi olması mümkün olmayan en alt %20-%40'lık gelir diliminin, alt gelir grubu ve yoksulları oluşturduğu belirtilmekte ve bu grupların sosyal konut projelerine başvurmada temel şartın aylık hane halkı gelirin en fazla net 3200 TL, İstanbul'da ise 3700 TL olması gerektiği açıklanmaktadır. Yoksul gruplara yönelik 45 - 65 m<sup>2</sup> konutlar, peşinatsız 100 TL'den başlayan taksitlerle ve 25 yıl vadeli olarak sunulurken; alt gelir grubuna yönelik 65 - 87 m<sup>2</sup> konutların, %12 peşinat ve 15 yıl vadeli olarak ödenmesi planlanmıştır. Dar ve orta gelir grubu için üretilen 87 - 146 m<sup>2</sup> konutlar ise, konut bedelinin %10 ile %25'lik kısmı peşin, 8 - 10 yıl vadeli olarak ihtiyaç sahiplerine sunulmaktadır [105]. Yoksul ve alt gelir grubu için sosyal konut projelerine başvuru şartındaki aylık hane halkı geliri sınırlaması, alt gelirliilerin yaşam alanlarına ilişkin gerçekleştirilen çalışmalardaki hane halkı gelir ve giderlerine bakıldığında ve hane halkı ortalamasının yüksek olması, kadınların çalışma oranının düşük olması, erkeklerin geçici işlerde çalışması ve kronik işsizlik vb. nedenler de göz önüne alındığında; günümüzde yaklaşık 1.400 TL olan net asgari ücretin çok üstünde olması nedeniyle, üretilen konutlardan orta ve üst sınıfın yararlanması riskini doğurmaktadır.

Bir başka sorun ise TOKİ'nin alt gelir grubuna yönelik ürettiği konutlardaki ödeme koşullarıyla ilgilidir. 70-75 m<sup>2</sup> olan 2+1 konutlarda ortalama satış fiyatı 105.000 ve 115.000 TL olarak belirlenmiştir. 2.000 veya 4.000 TL başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutarın 180 ay taksitle ödenmesi durumunda %12'si peşinat olarak alınmakta ve buna göre aylık ödeme tutarı 513 ile 562 TL olarak belirtilmektedir. Ancak ortalama konut satış bedellerine KDV vb. vergiler ile Banka Komisyonunun dahil edilmediği açıklanmıştır. Bunun dışında konut ödeme şartlarına en önemli ekleme "Borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir

önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı, ÜFE ve TÜFE oranlarından en düşük olanına göre artırılabacaktır.” ifadesidir [106]. Buna göre, ilerleyen yıllarda konut ödemelerinde gerçekleşen artışla birlikte ödemelerde yaşanabilecek sorunlar gündeme gelmekte; sözkonusu konutlar mevcut ödeme koşulları nedeniyle orta ve üst gelir grubuna geçebilir olmaktadır. Aynı zamanda konut kredisi çekerek TOKİ konutlarından birine sahip olma yolunu seçen bir hanenin gideri için kabaca bir hesaplama yapılırsa; 120 ay vadeli 100.000 TL kredi çekildiği takdirde, bugünün en az faiz oranının da %0.90 olduğu düşünüldüğünde, geri ödeme toplamda en az yaklaşık 165.000 TL olmaktadır. Bu durumda aylık ödeme tutarı 1.375 TL olmaktadır. Asgari ücretin net olarak yaklaşık 1.400 TL olduğu düşünülürse bu yolla da alt gelir grubunun TOKİ konutuna sahip olamayacağı sonucu ortaya çıkmaktadır.

TOKİ'nin bir yandan yasal düzenlemelerle birlikte üstlendiği projelerin kapsamı genişlemekte; okul, üniversite, kütüphane, hastane, kamu hizmet binası, sevgi evi, engelsiz yaşam merkezi, huzurevi, cami, karakol, askeri hizmet binaları, halk eğitimi merkezi, kültür merkezi, toplum merkezi, spor salonu, stadyum, uygulama oteli gibi sosyal donatı alanlarını kendisi ya da çeşitli bakanlık ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla imzalanan protokoller yoluyla yapmakta; bir yandan da yaptığı konut projelerinin ölçeği değişmektedir. Artık bina ölçeğinden ziyade TOKİ'nin kurmuş olduğu yeni şehirlerden ya da yeni yerleşim alanlarından bahsedilmektedir. Nitekim Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler Projesi kapsamında TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, “Artık TOKİ sadece konut değil, master planlı büyük yerleşim projeleri hayata geçiriyor.” demektedir. Turan, 2016 TOKİ Kurumsal (TOKİ Corporate Profile) raporunda ise, “Hedefimiz, Cumhuriyetimizin 100. yıldönümü olan 2023 yılına kadar 500 bin konutluk yeni yaşam alanları ile üretimde 1 milyon 200 bin konut rakamına ulaşmak ve geleceğin Türkiye'sini inşa idealimizi hayata geçirmektir.” diyerek TOKİ'nin büyük çaplı konut projeleri hayata geçireceğini belirtmektedir [105].

TOKİ'ye benzer şekilde, 1995 yılında faaliyete başlayan İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan KİPTAŞ da, resmi internet sitesinde İstanbul'un çeşitli bölgelerinde yaşanabilir ve güvenilir kentler ürettiğini belirterek ölçeğin büyüklüğüne işaret etmektedir. KİPTAŞ'ın Torunlar GYO ile yaptığı işbirliği ile inşa edilen 5. Levent Projesi'ne ilişkin olarak basında çıkan “İstanbul'a Yeni Bir Levent Geliyor” [107],

“İstanbul’a 5. Levent geliyor!” [108] gibi haberler de yapılan projelerin ölçeğini ortaya koymaktadır. Aynı açıklamanın devamında ise başka bir konuya vurgu yapılmıştır. Niteliksiz ve plansız yapılaşmaları önlemenin ötesinde gelişen İstanbul’un estetik mekan vitrini olarak ön plana çıktığı belirtilerek; KİPTAŞ’ın şehrin tarihi ve doğal yapısını bozmadan, orman ve su havzalarını koruyarak, hızlı ve ucuz konutlar üretmek, modern, yaşanabilir mekanlar oluşturmayı ana faaliyet alanı olarak belirlediği ve bu doğrultuda düzensiz yapılaşmanın görüldüğü yerleşimlerin planlı bir şekilde uygun yerlere kaydırılması ve her gelir grubuna hitap edecek, altyapısı çözülmüş, çevresi ve doğasıyla bütünleşmiş, estetik ve yaşanabilir yerleşim birimlerinin üretilmesi için alternatif planlar üretilip hayata geçirme amacı taşıdığı ortaya konmaktadır [109]. Bu ifadede iki nokta dikkati çekmektedir. Birincisi, estetik ve modern kentler üretmek marka olma sürecinin önemli bir parçası olarak görülmektedir. Aynı görüş TOKİ söylemlerinde de sıkça yer almakta; özellikle kentsel dönüşüm projelerine vurgu yapılarak, İstanbul’un gerçek değerini henüz bulamadığı ve dünyanın önde gelen şehirlerinden marka değeri açısından ayrı düşünölemeyeceği belirtilmektedir [110]. İkincisi ise, düzensiz yapılaşmanın görüldüğü yerleşimlerin planlı bir şekilde uygun yerlere kaydırılması ifadesidir. Bundan yola çıkarak, ifade her ne kadar kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçlarıyla bağdaşsa da, politik söylemlerde “yerinde dönüşüm” ifadesinin sıklıkla kullanıldığı düşünöldüğünde tezatlık yaratmaktadır.

KİPTAŞ’ın kuruluşuna bakıldığında, 1987 yılında yabancı sermaye ortaklığı ile imar planı ve mimari projeler yapmak üzere ortaya çıktığı, ancak 1989 yerel seçimlerinden sonra atıl hale geldiği görölmektedir. 1994 yerel seçimleri sonrasında, İstanbul Konut İmar Planı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanını alarak yeniden yapılandırılmış ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı bir kuruluş olmuştur. Burada önemli olan bir nokta, KİPTAŞ’ın kuruluşundan sonra ilk genel müdürü olan Erdoğan Bayraktar’ın, daha sonraki yıllarda sırasıyla TOKİ Başkanı ve Çevre ve Şehircilik Bakanı olması ve dolayısıyla konut üretimi ve kentsel dönüşüm projelerinde etkili olan başlıca aktörlerin konuya bakış açılarının benzerliği ve sürekliliğidir. TOKİ’nin “geleceğin Türkiye’sini inşa etme” anlayışının bir sonucu olarak özellikle gecekondu alanlarına yönelik kentsel dönüşüm projeleri, İstanbul’da KİPTAŞ tarafından da benimsenmektedir. Estetik ve modern yaşam alanları oluşturma amacına yönelik gecekondu alanlarına yapılan müdahaleler

konusunda KİPTAŞ Genel Müdürü İsmet Yıldırım, “dönüşüm projeleriyle çirkin görüntü oluşturan gecekondu bölgelerinin, çevre düzenlemesi yapılmış modern yaşam alanlarına dönüştürüleceği” açıklamasını yapmıştır [111]. “KİPTAŞ’tan Kentsel Dönüşüm Atağı” [112] başlıklı haberde ise, Yıldırım’ın yapmış olduğu açıklamaya göre; 2023 yılına kadar sağlıklı yapı stokunu dönüştürmek hedeflenmektedir. Haberin devamında ise, KİPTAŞ’ın asıl görevinin sosyal konut yapmak ve tek amaçlarının fakir fukarayı ev sahibi yapmak olduğu belirtilmektedir. Bu doğrultuda KİPTAŞ’ın “dar gelirli vatandaş için sosyal konut üreteceği” [113], üretimi gerçekleştirebilmek için ise TOKİ’nin gelir paylaşımı modeline benzer şekilde “lüks daire satıp ucuz konut yapacağı” [114] haberleri medyada yer almaktadır. Böylece KİPTAŞ da markalı konut projelerinin sosyal konut yapma yolunda gelir elde etmek için kullanılacağını belirterek durumu meşrulaştırmıştır. “KİPTAŞ’tan hasılat paylaşımı” başlıklı haberde, KİPTAŞ’ın hasılat paylaşımı modeline geçtiği ilk proje olan Nish Adalar’dan sağlanacak kaynakla yeni arsalar alınacağı belirtilmektedir [115].

KİPTAŞ projeleriyle, İstanbul’da bir yandan Viaport Venezia Projesi gibi tematik bir projeye oluşturulan yeni alanda, Venedik’in tarihi ve mimari özellikleri ile su kanallarını barındıracağı farklı bir şehirde yaşama hissi vaat edilirken [116]; bir yandan da Zeytinburnu Sümer Mahallesi’nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesiyle, alanın hem Barselona’ya benzeyeceği ve bir cazibe merkezi olacağı [117], hem de üst gelir grubunun yaşadığı alanlara referansla yeni bir Nişantaşı oluşturulacağı ve değerlin üç kat artacağına işaret edilmektedir [118]. Aynı zamanda Vaditepe Projesi ile de alt ve orta gelirli buluşturmak amaçlanmış; bu konuda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş “Ayrıştırılmış toplumlar yerine, her katmandan insanın bir arada yaşadığı sosyal bir yapının daha doğru olduğunu” belirtmektedir [119].

Genel bir değerlendirme yapıldığında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, KİPTAŞ ve kent mekanına yönelik müdahalelerde etkili olan diğer aktörlerin kent mekanına çoğunlukla yalnız fiziksel boyutuyla yaklaştığı; modern, sağlıklı, estetik ve güvenli kentler oluşturma amacına yönelik olarak yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal, kültürel, ekonomik, psikolojik boyutların ve en önemlisi alanda önceden var olan yaşam alışkanlıkları ve gereksinimlerin göz ardı edildiği gözlenmektedir. Bu süreçte özellikle 2000 sonrasında çıkarılan kanunların dönüşüm uygulamaları önündeki

engelleri kaldırmaya yönelik olarak hazırlanması, katılım ve şeffaflık anlayışından uzak planlama süreçlerinin işlemesi, kamu yararının öncelikli olması gerekirken özel sektör baskısının gün geçtikçe artması ve bu durumun devlet tarafından desteklenmesi; dönüşüm alanlarının eski sahiplerinden üst gelir gruplarına geçmesine ve mülksüzleştirmeye varan sorunlu bir sürece işaret etmektedir. Konut ve mülkiyet hakkını yok sayarak gerçekleştirilen uygulamaların sonuçları ve dönüşüm sonucu elde edilen kentsel rantın adaletsiz bölüşümü; sınıflar arasındaki sosyal ve mekansal ayrışmayı derinleştirmektedir. Kent bir yandan içinde her türlü donatı ve hizmetin yer aldığı, dışarıyla ilişkinin en aza indirildiği orta ve üst gelir gruplarının korunaklı ve kapalı adacıkları halinde gelişirken; bir yandan da suç ve şiddetle ilişkilendirilmiş, altyapı ve hizmetlerden yoksun, sağlıksız yaşam alanlarını temsil eden ve dışarıdan kimsenin girmesine izin verilmeyen gettolar şeklinde yapılanmaktadır. 1990’lardan sonra özellikle İstanbul’un dünya kenti olma yarışında benimsenen markalaşma ve kenti pazarlama anlayışı, kent mekanında gecekondu alanları ve tarihi dokuya sahip bölgelerde sıklıkla kendini göstermekte, buna bağlı olarak kentlerin yeniden inşa edilmesi yoluyla gayrimenkul sektörünün önemi artmaktadır. Ancak devlet eliyle veya desteğiyle gerçekleştirilen dar gelirlilerin yaşam alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle bu alanlar, üst gelir grubunun talep ve ihtiyaçlarına göre düzenlenmekte; bu durum afet riski ve güvenlik söylemiyle meşrulaştırılmaktadır. Dar gelirli kesimlerin çoğu ise, dönüşüm uygulaması sonrasında, ya kent merkezinden uzak, ulaşım olanakları kısıtlı, yüksek katlı, sosyal dokudan bağımsız olarak tasarlanmış ve Türkiye’nin her yerinde görülen kimliksiz tek tip TOKİ konutlarına yönlendirilmekte; ya uygulama sonrası değer kazanan konutlara ek bir ücret daha ödeyerek sahip olmakta; ya da Erman’ın [61] de “telafi siyaseti” olarak belirttiği üzere gecekondu karşıılığında daha fazlası için devletle pazarlık etmektedir ki tez çalışması kapsamında bir sonraki bölümde bu durumdan bahsedilecektir. Ancak medyada yer alan haberler ve araştırmalar incelendiğinde, ne TOKİ konutlarına yerleşenlerin ödemelerini düzenli yapabildiği ne de dönüşüm uygulaması sonrasında alanda kalmış olan dar gelirlilerin yeni sosyal yaşama ve fiziksel yapıya ayak uydurabildiği görülmüştür. Lüks konutların aidat vb. giderlerini ödeyemeyen bu kesim değeri düşük olan kent çeperlerine giderek yoksulluğunu beraberinde götürmüştür. Piyasanın mevcut düzeni içinde konut sahibi

olma imkanı olmayan ve gecekondularda kiracı olarak yaşayanlar ise, proje süreçlerinde tamamen göz ardı edilen ayrı bir grubu oluşturmaktadır.

Sonuç olarak; hem dünyadaki hem Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında siyasi kararların, yasal düzenlemelerin ve aktörlerin süreçte son derece önemli olduğu görülmektedir. Tekeli [2] de dönüşüm uygulamalarını, kentin yaşadığı yapısal dönüşümle doğrudan ilişkili olan ve olmayan olarak ikiye ayırmakta, doğrudan ilişkisi olmayanları “psödo” dönüşüm projeleri olarak adlandırmakta ve bu projelerin arkasında siyasal tercihlerin yattığını belirtmektedir. Buna göre İstanbul’daki psödo dönüşüm projelerini; deprem riskinden kaynaklanan yenileme dönüştürme projeleri, gecekondulu alanlarının dönüştürülmesini sağlamaya yönelik projeler ve merkezdeki ve yereldeki iktidarların ideolojik çerçevesine göre değersiz bulunanı yıkarak yerine kendi ideolojik çerçevesine göre değerli gördüğünü gerçekleştirmeleri halinde ortaya çıkan projeler olarak üç gruba ayırmaktadır. Ancak gecekondulu alanlarının da deprem riski taşıması nedeniyle deprem riskinden kaynaklanan dönüşüm projelerinin bir kategorisi olarak görülebileceğini belirtmektedir. Buna göre, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi de gecekondulu alanlarının dönüşümüne yönelik yapılmakta olan projelerden biri olup, meşruiyetini deprem riski taşımasından almaktadır.

Keleş’in [1] deki sınıflamasına göre kentsel dönüşüm alanları, tarihsel süreç içinde ortaya çıkan farklı müdahale yöntemleri gibi çökme ya da bozulmanın gerçekleştiği farklı müdahale alanlarını da içermektedir. Bu alanlar genel olarak şu şekilde sıralanabilir:

- Gecekondulu alanları, yüksek yoğunluklu kaçak apartman bölgeleri
- Tarihi konut alanları
- İşlevini yitirmiş sanayi alanları
- Eski kent merkezleri
- Afet riski taşıyan yerleşim alanları
- İşlevini yitirmiş, sağlıksızlaşmış, sorun üreten kent parçaları

Bir başka çalışmaya göre, kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olan alanlar; köhneleşmiş tarihi kent merkezleri, kentsel sit alanları, kentin çeperlerindeki

gecekondu alanları, zamanla yayılan ve büyüyen kentin içinde kalmış sanayi alanları, imalathaneler gibi atıl ve boş kentsel alanlar olarak belirtilmektedir [120].

Uzunçarşılı Baysal [121] de ise, kentsel dönüşüm uygulama alanlarını Türkiye uygulamaları üzerinden tanımlamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerini, ekonomik ve sosyal boyutları içermemesi, katılımcılıktan uzak olması, mülksüzleştirilmesi ve yoksunlaştırması, tarih, kültür, doğa ve çevre kıyımına yol açması bakımından eleştirmekte ve kentsel dönüşüm alanlarını beş başlık altında toplamaktadır:

- Tasfiyeleri sonucu prestij projelerine açılan, arazi rantları yükselen tarihi bölgelerdeki mahalleler ile gecekondu mahalleleri,
- Mega ulaşım projelerinin tetikleyecekleri yeni inşaat projelerinin gerçekleşeceği ormanlık alanlar, su havzaları, tarım arazileri, kıyılar,
- Turizme yönelik ve/veya ticari fonksiyonlu projelere açılan, özelleştirilen ve elden çıkartılan kamuya ait fabrikalar, atıl sanayi tesisleri ile garlar, tren istasyonları ve tersaneler,
- Turizm ve ticari fonksiyonlu projelere açılan kentsel kamusal mekanlar, korular, parklar ile hafıza mekanları, kamu binaları,
- Sermaye lehine düzenlenen planlarla gerçekleşen diğer dönüşüm alanları.

Tez çalışması kapsamında incelenecek olan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı bir gecekondu alanı olup; arazi rantlarının yükselmesi, prestij ve marka projelere yer verilen bir alana evrilmesi, yasalar ve plan kararlarıyla dönüşümün toplumsal boyutunun ve bütünleşik yapısının gözardı edilerek sermaye lehine düzenlemeler yapılması yönünden incelenecektir.

### FIKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ'NİN RANT MEKANİZMASI BAĞLAMINDA İRDELENMESİ

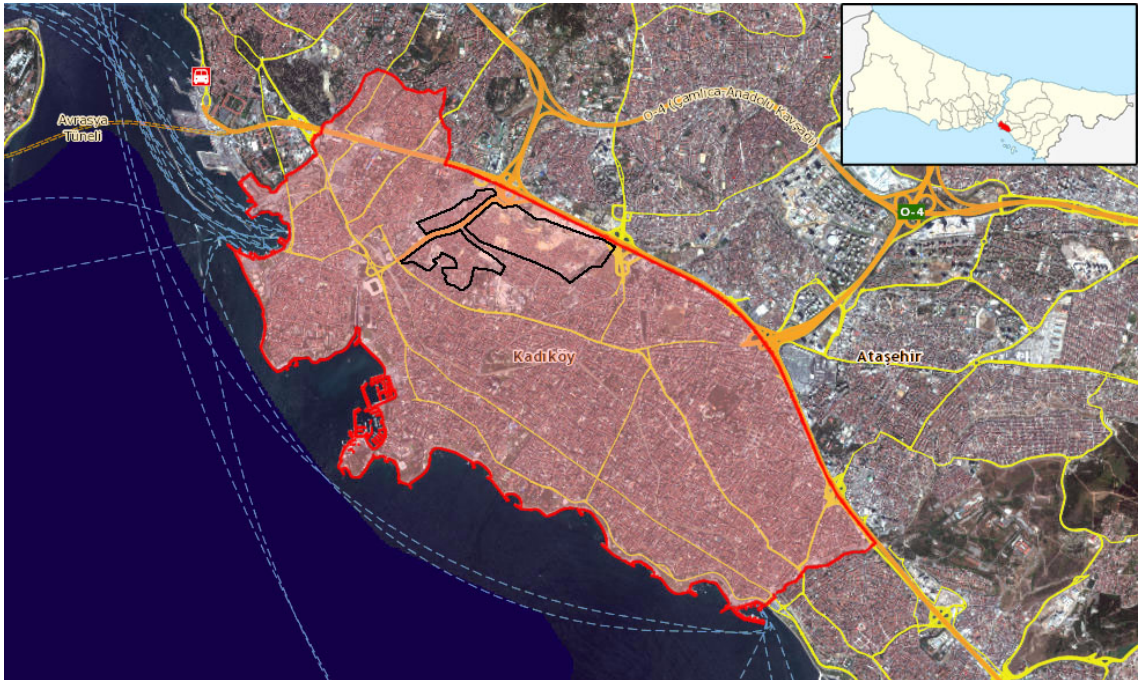
Çalışmanın bu bölümünde Fikirtepe'nin kent içindeki avantajlı konumu incelenmekte; yerleşmenin, tarihsel gelişimi içerisinde 1950'lerden sonra ortaya çıkan gecekondu olgusuyla tanışması ve devamında yasallaşma süreci ele alınmaktadır. Üst ölçek plan kararlarında afet riski ve kentsel dönüşüm arasında kurulan ilişkinin, alanla ilgili alt ölçek planlara ne şekilde yansıdığı ve alt ölçek plan kararlarının üst ölçek planlara uyumu incelenmektedir. Alanda gerçekleşen dönüşüm süreci; yapılan uygulamalar, alınan plan kararları ve yasal düzenlemeler ile etkili aktörlerin rolü ve yetkileri bağlamında ele alınmaktadır. Dönüşüm uygulaması kapsamında hazırlanan projeler ve mekansal tasarımlar ile hak sahiplerinin sosyo-ekonomik yapıları arasındaki ilişki incelenmekte, kentsel dönüşümün etkileri ve sonuçları değerlendirilmektedir. Buna ilişkin olarak, önceki bölümlerde irdelenen kavramlar ve süreçlerin çalışma alanındaki yansımaları incelenmekte; saha araştırması kapsamında yapılan gözlemler ve mülakatların sonuçları ortaya konmakta; gazete ve dergi haberleri ile aktörlerin söylemlerinden yararlanılmaktadır.

#### 4.1 Çalışma Alanının Konumu ve Tarihsel Gelişimi

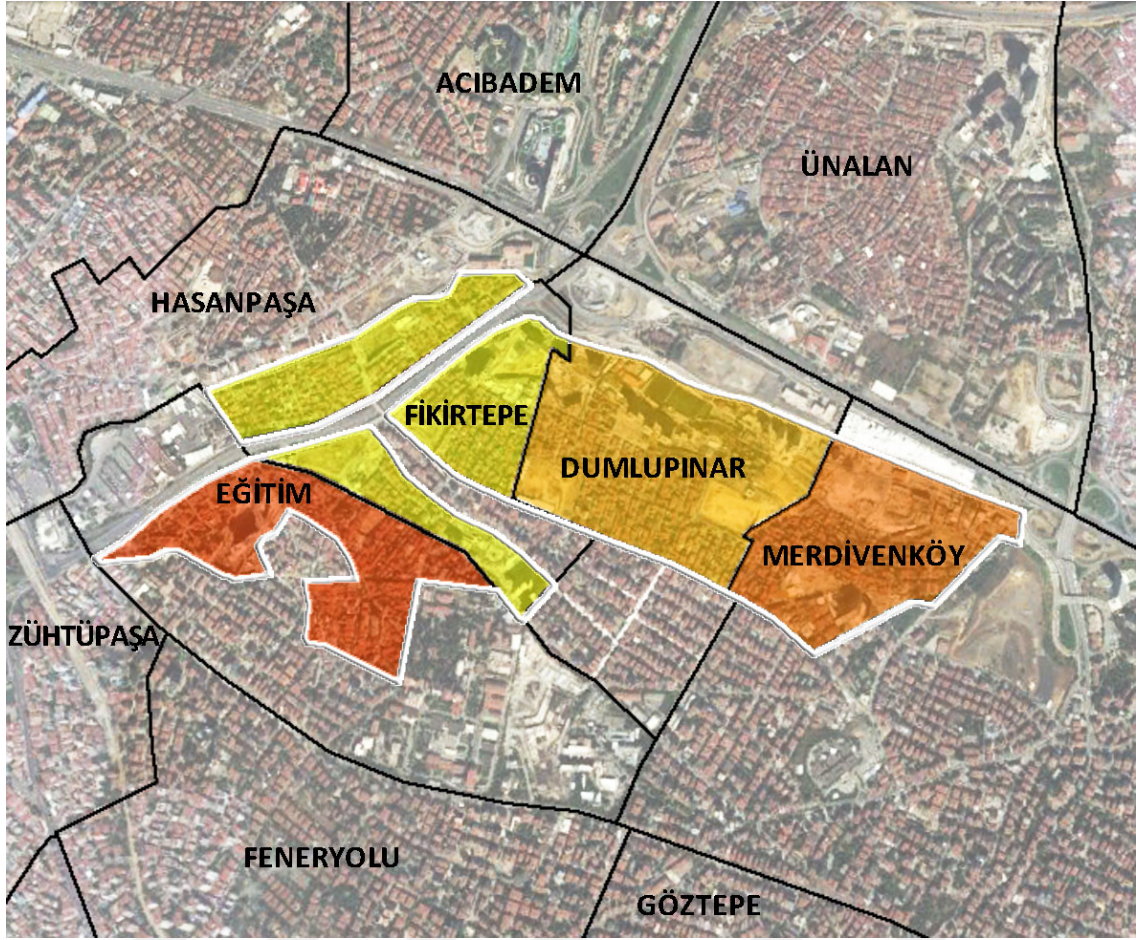
Fikirtepe kentsel proje alanının, hem konumu hem de kendisiyle bir bütün oluşturarak bir bölgeyi tanımlayan yakın çevresinde son dönemlerde gerçekleşen müdahaleler düşünüldüğünde, sadece konut alanlarını kapsamayan büyük çaplı bir mekansal müdahalenin parçası olduğu görülmektedir. Fikirtepe proje alanında bir yandan dönüşüm müdahalesiyle konut ve yaşam alanları yenilenirken; bir yandan da

evresinde önemli ulaşım altyapı yatırımları yapılmakta (metro, metrobüs vb.), ulusal ve uluslar arası sermaye ve özellikle hizmet sektöründe çalışan st kesimlerin taleplerine ve tktim alışkanlıklarına yönelik alışveriş merkezleri ve lüks konut projeleri inşa edilmekte, alanda yer alan Devlet Malzeme Ofisi’nin (D.M.O.) arazisi zelleştirme kapsamında tasfiye edilerek mülkiyetinin Hazine’ye ve taşınmazlarının İstanbul Medeniyet niversitesi’ne devredilmekte [122], Göztepe Eēitim ve Araştırma Hastanesi hizmet ve kalite kapsamını geliştirmek üzere yenilenmektedir. Projenin konumunun avantajlarına yönelik bu yapılanmalar, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ele alınacaēı üzere, alanı baştan şekillendirecek olan farklı inşaat firmalarının projelerinin tanıtımında özellikle ortaya koyduēu ve cazibe yaratmayı hedeflediēi gelişmelerdir.

Proje alanı, İstanbul ilinde merkez niteliēi taşıyan Kadıköy ilçe sınırları içinde yer almakta olup; Fikirtepe, Eēitim, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahallelerinin oldukça büyük bir bölümünü kapsamakta ve bu nedenle de ilgili planlarda “Fikirtepe ve çevresi” olarak geçmektedir. Alanın kuzeyinde Üsküdar ilçesine baēlı nalın ve Acıbadem Mahalleleri, güneyinde Zhtpaşa, Feneryolu ve Göztepe Mahalleleri, doēusunda Sahrayıcedid ve batısında Hasanpaşa Mahallesi bulunmaktadır.



şekil 4.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı’nın Kadıköy’deki konumu



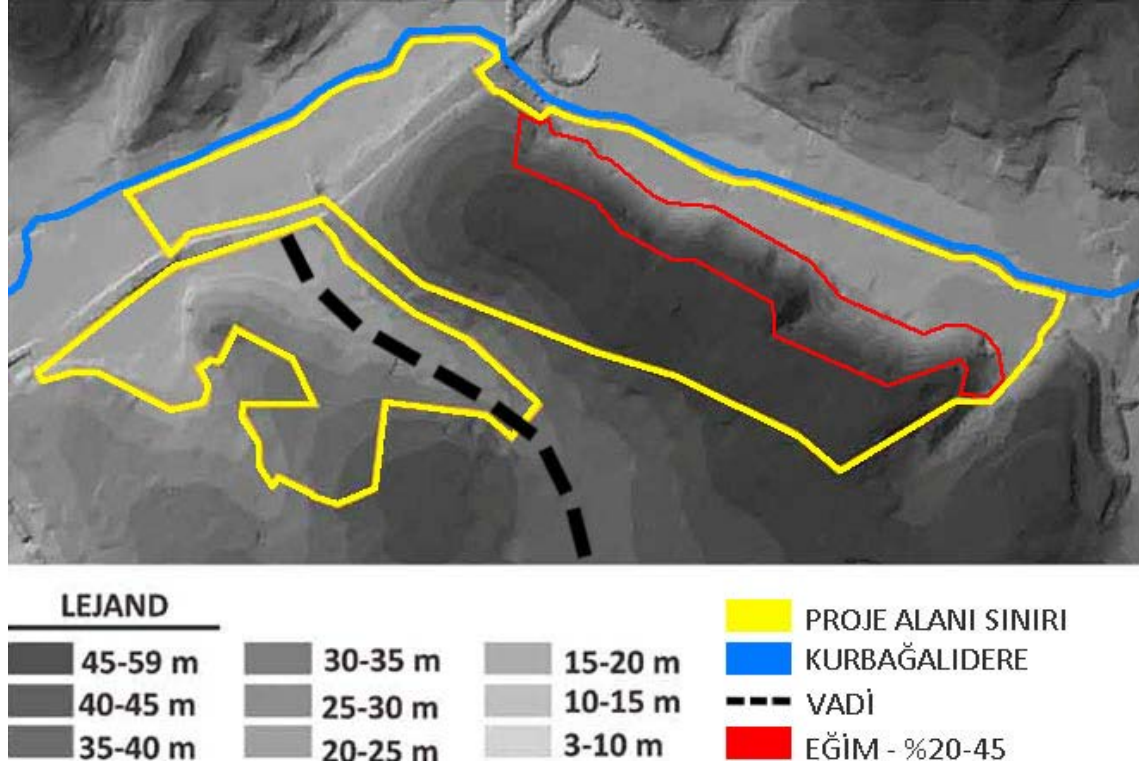
Şekil 4.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ve çevresi

Alanı sınırlandıran en önemli doğal eşik batısından geçen Kurbağalidere'dir. Kuzeyinde D-100 (E-5) karayolu, güneyinde Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü ve Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, doğusunda Göztepe Kavşağı ise önemli yapay eşikleri oluşturmaktadır. Proje alanını adeta üç parçaya bölen İstanbul Çevre Yolu (O-1) ve Mandıra Caddesi de alan içinde tanımlanabilecek önemli sınırlardır. Burada belirtilmesi gereken bir nokta arazi kullanım desende önemli bir yeri olan alanın güneyindeki Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü ile orta öğrenim tesisleri, Devlet Malzeme Ofisi'nin depoları, Fenerbahçe Spor Kulübü'nün spor tesisleri ve Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi geniş etki alanına sahip olmasına rağmen bu alanlarla Fikirtepe'nin etkileşimi bulunmamaktadır [123].

Eşikleri de oluşturan ulaşım arterleri erişilebilirlik konusunda çalışma alanına büyük bir değer kazandırmaktadır. Yaklaşık büyüklüğü 134 hektar olan alanın kuzeyinde yer alan D-100 karayolu şehrin ana ulaşım akslarından biri olmakla birlikte, bu aks boyunca

Topoğrafyanın büyük bir değer kazandırdığı proje alanında en yüksek kot 59 metre olup, özellikle kuzeyinde yer alan D-100 karayoluna verdiği cephesinde eğim %45'lere varacak şekilde oldukça fazladır. Burası ile D-100 karayolunun kuzeyi arasındaki kot

farkı 29 metredir [124]. Dolayısıyla tepe üzerinde ve yamaçlarında yerleşmiş olan alan, önemli bir vista noktası olup, deniz manzarasına sahiptir. Nitekim proje kapsamında alanın öne sürülen bir özelliği de deniz manzarasına sahip olması ve projelerin bu özelliği kullanmaya yönelik oluşturduğu seyir terasları ve maksimum görüşü sağlayacak şekilde konumlandırılmış yapıları ile cam yüzeyleridir.



Şekil 4.4 Proje alanı topoğrafik yapısı

Fikirtepe'nin yerleşim tarihi M.Ö. 5000'lere kadar uzanmaktadır. Yerleşim, tepenin güney ve güneydoğuya bakan hafif eğimli yamacında kurulmuş, günümüzde gözlenemeyen Kalamış Koyu ve Kadıköy Koyu olarak adlandırılan iki koyu barındırması nedeniyle ulaşım, ekonomik ve doğal yönlerden avantajlı bir konumda yer almıştır. Kurbağalidere'nin taşıdığı alüvyonlar sayesinde oluşan verimli tarım alanları sayesinde tarımsal üretim ve kıyı ile burada yer alan orman alanları yoluyla avlanma faaliyetlerinin gerçekleşmesiyle ekonomik yaşam şekillenmiş [125]; aynı zamanda 18. yy'da, sahip olduğu doğal güzellikler nedeniyle alan mesire yeri olarak da kullanılmıştır [123]. Buna bağlı olarak 1950 öncesinde, Osmanlı padişahı V. Murat'ın av köşkü dışında alanda başka bir yapı bulunmamaktadır [125, 126]. 1950'lerden önceki dönemde alan, özel mülkiyete konu olan büyük parsellerden oluşmaktadır [127].



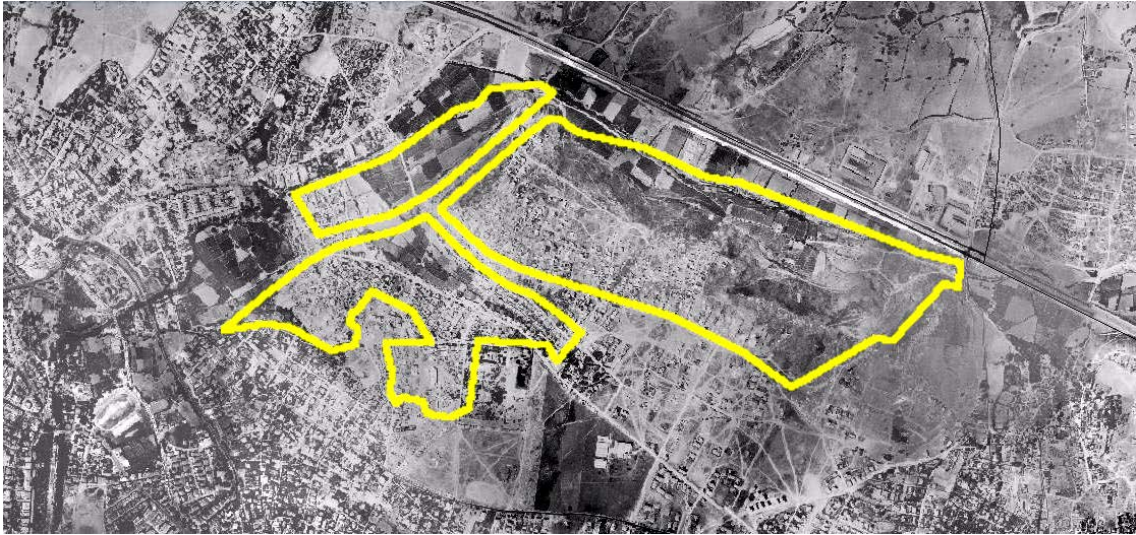
Şekil 4.5 Fikirtepe Proje Alanının 1944 tarihli hava fotoğrafı (İBB Şehir Haritası)

1950 sonrası dönemde tarımda makineleşme ve ithal ikameci sanayileşme politikalarına olan eğilimle birlikte, kentler ciddi bir emek gücü çekmiş; kırdan kente doğru gerçekleşen göç hareketi sonucu hızla artan nüfusa, devlet yeterli konut sunumunda bulunamamış ve bunun sonucunda sanayi alanları çevresinde barınma ihtiyacını göçmenlerin kendilerinin sağlamasıyla gecekondu alanları oluşmaya başlamıştır. 1950'li yılların sonunda arsa sahipleri arazilerini parselleyerek göçmenlere satmış ve arsa tapularını alan göçmenler de burada yaşamaya [127] ve yakın çevresinde kurulan oto tamirciliği, marangozluk, mobilyacılık, döşemecilik ve hurdacılık gibi iş kollarının bulunduğu Hasanpaşa Otosan Fabrikası ile hemen yanında yapılan sanayi sitesi gibi sanayi alanlarında çalışmaya başlamıştır [128]. Bu bağlamda Anadolu Yakası'ndaki ilk gecekondu alanlarından biri olan Fikirtepe'de, tarım ve orman alanları hızla konut alanlarına dönüşmüştür.

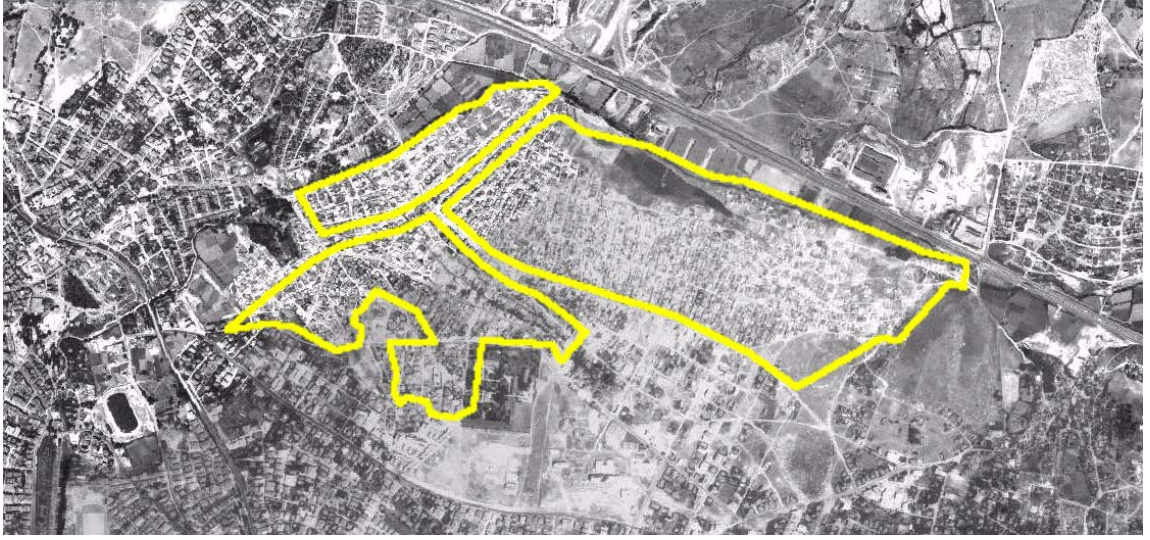
1950'lerden sonra gerçekleşen iç göçle birlikte hızla nüfusu artan Fikirtepe, 1965'te mahalle olarak Kadıköy ilçesine bağlı bir muhtarlık olmuş, 1975'te ise Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim olmak üzere üç mahalleye ayrılmış ve Fikirtepe semti olarak adlandırılarak bu üç mahalleyi kapsamıştır [1283, 127, 129]. 1950'lerden önce alandaki tek yapı olan av köşkünün arazisine 1960'larda Eğitim Enstitüsü, 1970'lerde ise SSK Hastanesi inşa edilmiştir [130]. Günümüz ile 1946 yılına ait harita karşılaştırıldığında; bugün av köşkünün bulunduğu arazi üzerinde Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü ve Atatürk Fen Lisesi'nin yer aldığı görülmektedir. SSK Hastanesi ise 2005 yılında Sağlık Bakanlığı'na devredilerek, 2011 yılında beri Medeniyet Üniversitesi Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi olarak hizmet vermektedir [131]. Proje kapsamında konut alanları

afet riski taşıması gerekçesiyle ve modern yaşam alanları oluşturmak için dönüşürken, bir yandan da 2014 yılı sonu itibariyle Hastane'nin aynı nedenle yıkımına başlanmıştır.

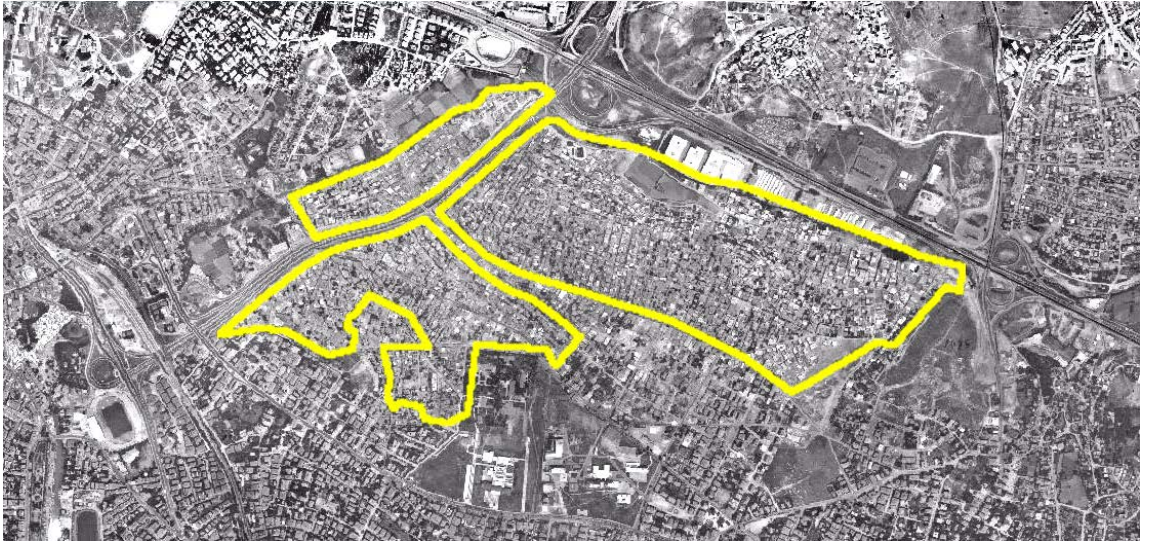
Alanda 1950'lerden sonraki dönemde meydana gelen bir diğer gelişme ise, ana ulaşım akslarının oluşturulmasıdır. Bu dönemde karayolu taşımacılığına verilen önem ve özel araç sahipliğinin artmasıyla 1950'lerde D-100 karayolu, 1973'te ise Birinci Köprü'nün inşa edilmesiyle birlikte İstanbul 1. Çevre Yolu (O-1) yapılmıştır. Bu gelişmelerle birlikte iki yaka birbirine bağlanmış, Anadolu yakasında sanayi ve konut alanları hızla artmıştır. Ulaşım ve gecekondu alanlarına yönelik politikaların etkisiyle çalışma alanında da hem tarım alanları konut alanlarına dönüşmüş hem de mevcut konut alanlarının yoğunluğu artmıştır. Aynı zamanda 1970 ile 1982 yıllarına ait haritalar karşılaştırıldığında; O-1 karayolunun yapım sürecinde, bu güzergahtaki gecekonduların yıkıldığı görülmektedir.



Şekil 4.6 Fikirtepe Proje Alanının 1966 tarihli hava fotoğrafı [132]



Şekil 4.7 Fikirtepe Proje Alanının 1970 tarihli hava fotoğrafı [132]



Şekil 4.8 Fikirtepe Proje Alanının 1982 tarihli hava fotoğrafı [132]

Hazine arazisinde yer alan Fikirtepe yerleşimi, 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile S1 gecekondu ıslah bölgesi ilan edilirken [133]; 1984 yılında yürürlüğe giren ve kısaca İmar Affı Kanunu olarak bilinen 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında, buradaki gecekondu sahipleri yasal bir statü kazanmış, gecekondu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmiştir. 1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1980'li yıllardaki imar aflarıyla birlikte gecekondu alanları çok katlı yapılara dönüşmeye başlayarak değişim değeri önem kazanmıştır. 1991 yılında yapılan İslah İmar Planı ve 1992'de yapılan parselasyonlarla %60'ı 200 m<sup>2</sup>'nin altında olan 4.500 parsel oluşturularak [133] bireysel tapular dağıtılmıştır [127].

Eđitim Mahallesi daha modern ve kısmen planlı şekilde gelişirken; Fikirtepe ve Dumlupınar Mahallelerinin ilk gelişim aşamalarında da řok katlı gecekondular yer almış, plansız ve dzensiz olarak gelişme gstermiştir. Zemin katlarda yer alan oto tamir atolyeleri ve kűçük imalathaneler ise sonraki dűnemde Bostancı Oto Sanayi Sitesi'ne taşınmıştır [123].



şekil 4.9 Fikirtepe Proje Alanının 2006 tarihli hava fotoğrafı [132]

Sonraki bűlűmlerde ayrıntılı olarak ele alınacak olan planlama sűreci kapsamında 2005'te Fikirtepe, Dumlupınar, Eđitim ve Merdivenkűy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 134 ha'lık alan, "űzel proje alanı" ilan edilmiř, 2007 yılında yapılan plan deđiřikliđiyle yapılan eklemeye "kentsel dűnűřűm alanı" olarak ifade edilmiřtir. 2013 yılında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dűnűřtűrűlmesi Hakkında Kanun'a dayanarak "riskli alan" ilan edilmiř; 2014 yılında yıkımlar bařlamıřtır. 2017 yılı itibariyle bir yandan hak sahipleriyle anlařma sűreçleri devam ederken, bir yandan yıkım çalıřmaları sűrmekte ve bir yandan da bazı projelerin yűkseldiđi ve tamamlanma ařamasına geldiđi gűzlenmektedir.



Şekil 4.10 Fikirtepe Proje Alanının 2013 tarihli hava fotoğrafı [132]



Şekil 4.11 Fikirtepe Proje Alanının 2017 tarihli hava fotoğrafı (Google Earth)

#### **4.2 Çalışma Alanına İlişkin Mekansal Kararlar ve Planlama Yaklaşımı: Afet Riski Nedeniyle Dönüşüm**

Proje alanıyla ilgili planlama süreci irdelenmeden önce, alandaki uygulamaları yönlendiren ve temel meşruiyet söylemi olan afet riskinin üst ölçek planlardaki yeri ve önemi ele alınacaktır. Alan özellikle deprem riski taşıması gerekçesiyle 2005 yılında “özel proje alanı” olarak belirlenmiş, 2007 yılında ilgili plana “kentsel dönüşüm alanı” ifadesi eklenmiş ve 2011 yılında Fikirtepe, Eğitim, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan proje alanına yönelik olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Bu planın yaklaşım ve uygulamalarının, planlama

hiyerarşisi içinde üst ölçek planlarla ilişkisi önem taşımaktadır. Bu bağlamda öncelikle ülke genelinde sosyo-ekonomik durumu ve potansiyelleri tespit ederek yönlendiren ve ülke kalkınmasında genel bir çerçeve çizen beş yıllık kalkınma planları arasından, proje alanının planlama süreciyle çakışan dönemleri incelenmiştir. Planlama hiyerarşisi içinde en üst kademededen en alt kademede bulunan imar planlarına kadar tüm plan ve ilgili kararları ele alınmıştır.

### **Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Afet Riski ve Kentsel Dönüşüm**

Afet riskinin azaltılmasına yönelik tedbirler alınması 1999 Marmara Depremi ile birlikte önemli bir konu olmuş ve bu kapsamda planlanan dönüşüm müdahaleleri kent gündemine oturmuştur. 2005 yılında Fikirtepe ve çevresinin dönüşümüne yönelik planlama sürecinin başlamasından önce 2001-2005 yıllarını kapsayan dönem için Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmıştır. Bu plan kapsamında, Marmara Bölge Planı'nın hazırlanmakta olduğu belirtilmiş ve depremin olumsuz etkilerinin giderilmesi; tarım, sanayi, ticaret, konut, turizm vb. konulara ilişkin yerleşim alanlarının afet riskleri de dikkate alınarak hazırlanacak bir arazi kullanım planına göre yönlendirilmesi amacını taşıdığı vurgulanmıştır. Bu noktada, hazırlanacak olan arazi kullanım planında afet riskinin de etkili bir faktör olması önemli bir açıklama olup, sonraki dönemlerde belirlenecek olan alanlarda gerçekleşecek kentsel dönüşüm uygulamalarının temelini oluşturmaktadır. Aynı zamanda bu planda kentleşme ve kentleşmeyle ilgili sorunların çözümünde yerel yönetimlerin esas sorumlu olduğu belirtilse de merkezi yönetim içinde kentleşme ve konut politikalarından sorumlu bir bakanlığın kurulacağı ifade edilmiştir. Nitekim bu ifade doğrultusunda, 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuş ve 2013 yılında proje alanı riskli alan ilan edilerek alanla ilgili tüm yetkiler Bakanlığa geçmiştir. Bu durumda proje alanı kapsamında, Kadıköy Belediyesi'nin kendi planlama alanı içinde yetkisizleştirildiği görülmektedir.

Kentsel dönüşüm tartışmalarının hız kazandığı ve proje alanının da 2007'de "kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmesiyle aynı zamanda ortaya çıkan, 2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ne gecekondlu alanları, ne konut alanları, ne de kentsel dönüşüm hakkında tek bir açıklama yer almamaktadır. 2014-2018 arası dönemi kapsayan Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda ise, önceki planın

aksine, afet riski ve kentsel dönüşüm konularına ayrı bir önem verilmekte, afet kaynaklı risklerin azaltılması için var olan kent dokusunun yenilenmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu doğrultuda yapılacak düzenlemelerin peyzaja, şehrin dokusuna, estetiğine ve kimliğine katkı sağlaması amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında, afet riski taşıyan, altyapı sorunları olan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekan kalitesi düşük bölgelerin sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi; kentsel refah, yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi; kültürel kimliğe ve yapıya uygun olacak şekilde düzenlemeler yapılması öngörülmüştür. Aynı zamanda dönüşüm projelerinde farklı gelir gruplarının yaşam alanlarının biraraya getirilmesi, bu yolla sosyal bütünleşmenin sağlanması yaklaşımının benimsendiği belirtilmektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, her ne kadar farklı gelir gruplarının bir arada yaşayacağı şekilde düzenleme yapılacağı belirtilse de, sonraki bölümlerde ayrıntılarıyla açıklanacak olan proje özelliklerinin üst gelir grubunun taleplerine, tüketim alışkanlıklarına ve yaşam koşullarına uygun olarak düzenlenmesi yoluyla alanın dar gelirli eski sakinlerinin bu yeni mekana uyum sağlayamayacağı ve sınıfsal ayrışmaların derinleşerek soylulaştırma süreçlerinin gerçekleşeceği riski doğmaktadır. Özellikle genel olarak dönüşüm yaklaşımlarının birçoğunda görüldüğü gibi bu projede de fizik mekanın yenilenmesine yönelik müdahalelerin ön planda olması ancak Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da vurgulandığı üzere sosyal, ekonomik ve çevresel boyutların göz ardı edilmesi alanda ciddi sorunlara yol açacaktır.

### **2014-2023 İstanbul Bölge Planı'nda Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anlayışı**

2007-2013 yıllarını kapsayan Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, bu plan doğrultusunda İstanbul Kalkınma Ajansı (İSTKA) tarafından 2010-2013 İstanbul Bölge Planı hazırlanmıştır. 2013'te Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı sürecinin sona ermesinin ardından, 2014-2018 yıllarını kapsayan Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi başlamış ve yine eş zamanlı olarak 2014-2023 İstanbul Bölge Planı, kalkınma planının ilke ve politikalarıyla uyumlu olarak ve İstanbul 2023 Vizyonu bağlamında İSTKA tarafından hazırlanmıştır. Bölge Planı, İstanbul'un sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, gelişme potansiyelini, öncelikli müdahale alanlarını ve sektörel hedeflerini ortaya koyan; başta yerel yönetimler olmak üzere kamu kurumlarının hazırlayacakları

stratejik planları da yönlendiren üst ölçekli bir plan niteliğinde olup; ulusal kalkınma planının altında yer alan yerel ölçekteki en üst plandır [134].

İstanbul'un ekonomik yapısı içinde hizmetler sektörünün giderek önem kazanmasıyla birlikte kültür, turizm, lojistik, finans ve finans sektörünü kapsayan üst düzey hizmetlerin ön plana çıktığı, bu sektörlerin kentin orta vadede gelişimini etkileyeceği ve küresel kentler arasında hak ettiği yeri almasına katkı sağlayacağı belirtilmektedir. Bu nedenle, "bu sektörlerin gelişimini engelleyen veya kısıtlayan koşulların ortadan kaldırılmasına yönelik projelerin hayata geçirilmesi" kentin gelişmiş ülkelerle rekabet edebilmesi için önemli kabul edilmiştir. Nitekim proje alanı, kentin sahip olduğu ve markalaşmasını sağlayacak olan başta tarihi mirası olmak üzere gelişme ve rekabet edebilme potansiyellerinin değerlendirilmesi önünde engel teşkil etmektedir. Sağlıksız yapısı ve eski konut stokunun yer aldığı istenmeyen yaşam çevrelerine sahip olmasıyla birlikte, kentin potansiyel değeri yüksek bir alanında konumlanması; ulaşım bağlantılarının ve erişilebilirliğin güçlü olması; kentin özellikle Kadıköy başta olmak üzere MİA alanlarına ve inşa sürecinde olan finans merkezine yakınlığı; eğitim, sağlık ve alışveriş merkezleri ile lüks konut projelerinin çevrelediği alanın orta ve üst sınıfların dikkatini çekmesi ve en önemlisi devletin söylem ve yasal düzenlemeleri içinde bu alanların yok edilmesine yönelik yaklaşım, bu alanın kentsel dönüşüme tabi tutulmasının başlıca nedenlerini oluşturmaktadır. Dönüşüm alanında gerçekleşecek farklı projelerin tanıtımları ve hedef kitlelerine yönelik sermayenin açıklamalarında da bu görüşü doğrular nitelikte ifadeler yer almaktadır. Sonraki bölümlerde daha ayrıntılı olarak aktarılacağı üzere, bu ifadeler arasında; alanda finans merkezinde çalışacak olanlar, çevresindeki sağlık kuruluşlarının fazlalığı nedeniyle bu alanda çalışanlar, profesyonel meslek sahipleri, beyaz yakalılar, üst düzey yöneticiler ile A ve B segmentinde çalışanlar gibi alıcı kitlelerinin varlığı vurgulanmaktadır.

İstanbul Bölge Planı'nın "Sürdürülebilir Kentsel Gelişme, Katılımcı Planlama" başlığı altında; başta deprem olmak üzere doğal afet ve yerleşme riskleri, nüfus yoğunluğu ve artışı, göç, ulaşım, altyapı vb. sorunlara karşı çözüm üretmeyi hedefleyen planlama anlayışının katılımcı, çok aktörlü, bilimsel müzakerelere açık, dinamik, sürekli ve yerel dinamiklerle gerçekleştirilen bir süreci içermesi gerektiği belirtilmektedir. Bu bağlamda planlama, sadece mekansal düzenleme aracı değil; sosyal, ekonomik, kültürel gelişmeyi

sağlayan, doğal ve kültürel değerlerin korunmasını amaçlayan, ortaklıklar kurulmasına imkan tanıyarak ortak geleceğin tanımlanmasında ve yaşama geçirilmesinde birleştirici, bütünleştirici, sinerjik, dinamik ve sürekliliği olan bir süreçtir. Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da benzer şekilde, "Mekansal planlama sistemi merkezin düzenleyici ve denetleyici rol üstleneceği, planlama ve uygulamanın ise yerinde gerçekleştirileceği, ortak karar alma süreçlerini güçlendiren bir yapıya dönüştürülecektir." ifadesi yer almaktadır. Ancak çalışma alanındaki planlama süreci ve etkili aktörler incelendiğinde, katılım ve yerindenlik ilkesine referans veren bu ifadelerin gerçekleşmediği; projenin burada yaşayan halkla beraber ve bu halkın gereksinimleri gözönünde bulundurularak planlanmaması, özel sektörle yaşayanlar arasındaki bağın sağlıklı oluşturulmaması ve ilçe belediyesinin alanda yetkisinin bulunmaması nedeniyle süreç içinde aksaklıkların çıktığı görülmektedir. İlçe belediyesinin planlama ve uygulama sürecinde yer almaması ve buna yönelik yasal düzenlemelerin yapılması ile merkezi yönetimin alanda yetkilerinin artırılması, Türkiye'nin 1988 yılında imzaladığı Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'nın yerel yönetimlerin özerk yapısı ve yetkilerine ilişkin 12. maddesindeki bazı hükümlere çekince koymasıyla aynı doğrultuda gerçekleşmekte, o zamandan günümüze değin planlamada hakim anlayışın değişmediğini göstermektedir.

"Sürdürülebilir Kentsel Gelişme, Katılımcı Planlama"nın gerçekleştirilmesi için belirlenen stratejiler arasında, sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin ve akıllı büyümenin sağlanması, kentsel fonksiyonların dağılımında mekanın etkin kullanılması (Strateji 1) yer almaktadır. Bu stratejinin gerçekleştirilmesi için yeni yaşam alanlarının gelişiminde ve mevcut kentsel alanlarda, farklı arazi kullanımlarını içeren karma kullanımın ve farklı yaş gruplarının, farklı sosyo-ekonomik grupların birlikte yaşadığı karma kullanıcı profiline teşvik edilmesi (Hedef 5) hedeflenmektedir. Sosyal bütünleşmeyi sağlamaya ilişkin belirlenen hedef, Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın da hedefleri arasındadır.

Bölge Planı kapsamında üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise, hem "Sürdürülebilir Kentsel Gelişme, Katılımcı Planlama" başlığı, hem de "Bütüncül ve Kapsayıcı Kentsel Dönüşüm" başlığı altında belirlenen strateji ve hedeflerdir. Sürdürülebilir kentsel gelişme ve katılımcı planlama yaklaşımı çerçevesinde katılımcılığı esas alan, işbirliğine dayalı, kapsayıcı ve bütüncül bir planlamanın yaygınlaştırılması

(Strateji 2) stratejisi benimsenmektedir. Bu stratejiye yönelik hedefler ise şu şekilde sıralanmaktadır:

- Farklı planlar ve plan ölçekleri arasında uyumun, bütüncül yaklaşımın ve plan yetkisi olan kurumlar arasında koordinasyonun sağlanması,
- Kentsel kararlar alınırken katılımcı, şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim anlayışının benimsenmesi ve iletişimi sağlayacak mekanizmaların kurulması,
- Planlama çalışmalarında, projelendirme ve uygulamada etkin katılımın ve şeffaflığın sağlanması, bunu sağlayacak insiyatiflerin geliştirilmesi ve STK'ların güçlendirilmesi, plan kararlarının kamuoyu ile daha etkin biçimde paylaşılması,
- Planların yönetiminde, yerel değerlerin ve ihtiyaçların merkezi planlama kararlarında dikkate alınmasının sağlanması,
- Başta büyük ölçekli projeler ve tarihi dokuya yapılacak müdahaleler olmak üzere, kentsel projelerin yerel planlar ile bütüncül şekilde oluşturulması,
- Planların ilkeleri çerçevesinde uygulanmasının sağlanması, parçacıl revizyonların önüne geçilmesi.

İstanbul'da kentsel dönüşüm uygulamalarının bütüncül ve kapsayıcı bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi için ise, bölgesel ihtiyaçların ve yaşam biçiminin dikkate alınması, bölge içi gelişmişlik dengesini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmesi stratejisi (Strateji 1) benimsenmiştir. Kentsel dönüşümde amaçlanan, çok boyutlu yoksunluk yaşayan mahallelerdeki insanlara yardım etmek, çöküntüyü tersine çevirmek, sürdürülebilir yerleşimler ve topluluklar yaratmak olarak belirtilmektedir. Dönüşüm müdahalesinin çok boyutlu bir süreç olduğu, bu süreçte çok sayıda politika ve aktörün etkisinin bulunduğu ve dönüşümden sadece alanda yaşayanların değil tüm kentin etkileneceği vurgusu yapılmakta; bu nedenle dönüşümün kent bütününden kopuk olarak parçacıl bir anlayışla ele alınmasının belirlenen hedeflere ulaşmakta engel teşkil edeceği belirtilmektedir. Burada önemli bir nokta, dönüşüm alanında yaşayanlar arasındaki toplumsal ilişkiler, çalışma koşulları ve sosyal yaşantının müdahaleden etkilendiğinin ve planda dönüşüm alanlarına özel sosyo-ekonomik sorunlara parçacıl yaklaşımlar sonucu bu sorunların kentin diğer bölgelerinde kendini yeniden üretmesine neden olma

riskinin ele alınmasıdır. Bu bağlamda İstanbul genelinde uygulanan birçok dönüşüm projesinde, alanda yaşayanların uygulama sonrasında, kendilerine yer gösterilen kentin çeperlerindeki TOKİ konutlarına yerleşmektedir. Bartu Candan ve Kolluoğlu'nun [135] te “yoksulluğun yer değiştirmesi” ve “yeni yoksulluk mekanları” olarak kavramsallaştırdığı bu sonuç, Bölge Planı'nda belirtilen hedeflerin tam tersine işaret etmektedir. Çalışma alanında yaşayanların sosyo-ekonomik yapılarından, yaşam biçimlerinden ve toplumsal ilişkilerinden bağımsız gerçekleşen planlama süreci ile uygulama sonrası tasfir edilen yeni yaşam biçimi ve kalıpları da aynı zamanda yerinden edilme ve soylulaştırma süreçlerinin gerçekleşme ihtimalini artırmaktadır. Planda her ne kadar “kentsel dönüşüm alanlarının mahalle kavramını koruyan, iş-konut dengesini kuran kentsel yaşamda ihtiyaç duyulan tüm fonksiyonların yer aldığı, karma fonksiyonlu tasarım yaklaşımıyla geliştirilmesi (Hedef 3)” ve “dönüşüme uğrayan alanlarda farklı sosyo-ekonomik grupları ve farklı yaşam biçimlerini kapsayıcı alanların yaratılması (Hedef 8)” hedeflense de, proje alanının dönüşümünde hedef kitlenin değişimi, yaşam mekanlarının üst gelir grubuna yönelik düzenlemeleri içermesi ve her bir projenin kendi içinde çözölen donatı alanları ve ortak mekanları sonucu yeni sakinlerin kentin geri kalanıyla karşılaşacakları kamusal mekanların aşınması nedeniyle bu hedeflere ulaşılması imkansız görünmektedir.

İstanbul Bölge Planı'nda kentsel dönüşüm alanlarının özellikle 1950-60'lı yılların sonrasında sanayi alanlarının çevresinde gelişen yasadışı konut alanları olduğu belirtilerek; aynı zamanda Kadıköy, Şişli, Beşiktaş gibi geleneksel kent merkezindeki konut stokunun eskimesi nedeniyle, bu alanların da yenilenmesi ve sağlıklılaştırılması gereken alanlar olduğu vurgulanmıştır. Bu bağlamda İstanbul'da deprem odaklı kentsel dönüşüm, stratejik odaklı kentsel dönüşüm ve tarihi alanlarda kentsel dönüşüm olmak üzere üç farklı dönüşüm alanı belirtilmekte; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi deprem odaklı kentsel dönüşüm alanları arasında yer almaktadır.

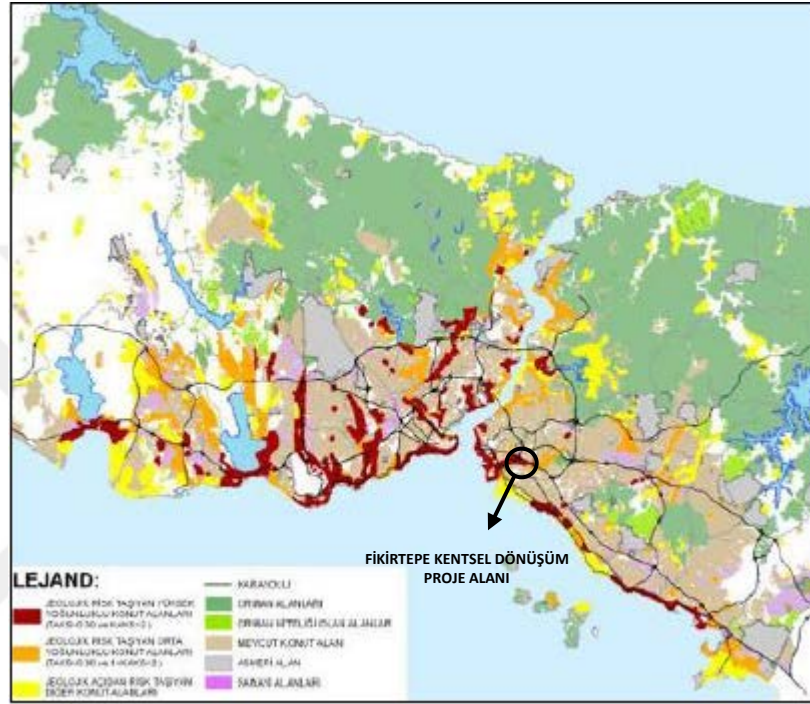


Şekil 4.12 İstanbul’da kentsel dönüşüme konu olan alanlar [134]

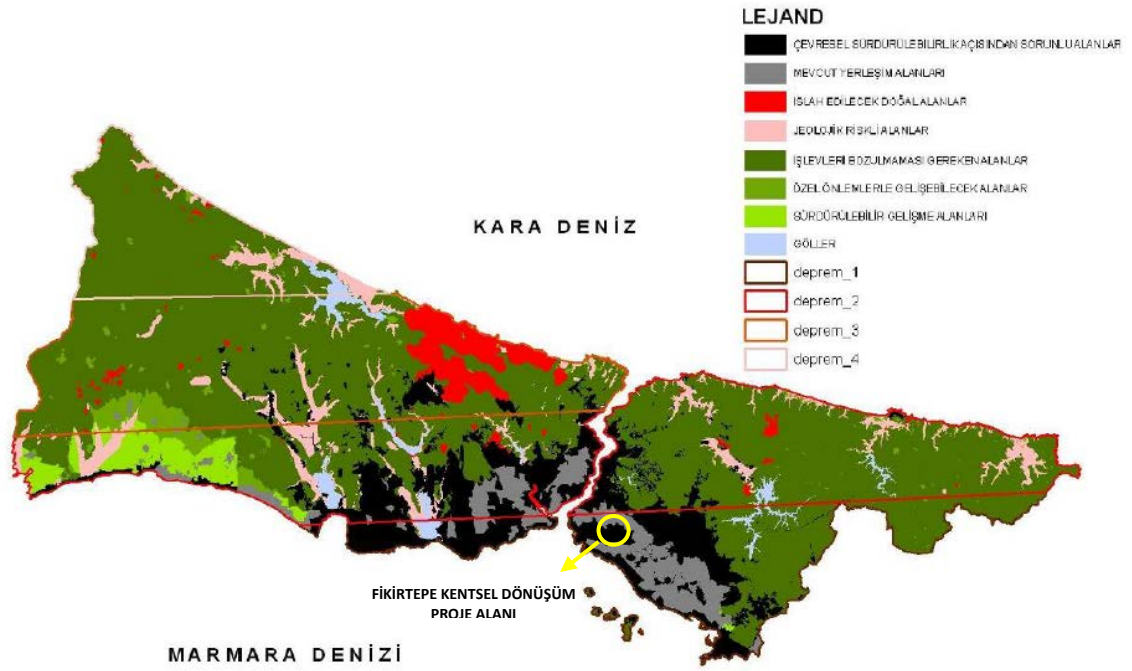
#### 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Fikirtepe ve Çevresi

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda, planın hazırlanmasındaki amaç, İstanbul’un mevcut sorunlarının çözümünün, mekansal gelişiminin ve kalkınmasının sürdürülebilir bir biçimde sağlanması, yaşam kalitesinin artırılması ve küresel ölçekte güçlenmiş bir kent olması olarak belirtilmiştir. Bu kapsamda belirlenen hedefler arasında “İstanbul’un mekansal gelişimini, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmeyi sağlamak (Hedef 3)” yer almaktadır. Bu hedefe yönelik ana stratejilerden biri olan “afetlere karşı duyarlı kentsel gelişmeyi sağlamak (Ana Strateji 5)” için ise; kentin mekansal gelişmesinin deprem ve diğer afet risk faktörleri dikkate alınarak belirlenmesi ve afet riskleri açısından sorunlu bölgelerde yapı ve nüfus yoğunluğunun düşük tutulması gerektiği ifade edilmektedir. Afet riski nedeniyle dönüştürülen proje alanındaki planlama yaklaşımının, uygulama sonrası nüfus, yoğunluk ve kat yüksekliklerinin aşırı artışı düşünüldüğünde; Çevre Düzeni Planı’nın özellikle yapı ve nüfus yoğunluğunun düşük tutulmasına ilişkin kararına uyumsuzluğu ortaya çıkmaktadır. Proje kapsamında alanda maksimum TAKS: 0.50, KAKS (emsal) ise 4.00 olarak belirlenmiştir. Oysaki bu planda jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmış yüksek yoğunluklu konut alanları için verilen değerlerde TAKS: 0.30, emsal ise 2.00 olarak belirlenmiştir. Böyle bir durumda,

bu değerlere sahip jeolojik risk taşıyan konut alanları dahi yüksek yoğunluklu kabul edilmekte ve kent mekanlarının sürdürülebilirliği açısından sorunlu alanlar kapsamında ele alınan proje alanının dönüşüm uygulaması sonucunda daha da sorunlu hale geleceği görülmektedir. Dolayısıyla planda yer alan bu ifadeye göre, proje kapsamında belirlenen yapılaşma değerleri, İstanbul Çevre Düzeni Planı ile alınan kararlara aykırılık teşkil etmektedir.



Şekil 4.13 Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmış yüksek yoğunluklu konut alanları [136]



Şekil 4.14 İstanbul için mekansal sürdürülebilirlik sentezi [136]

Yaşam kalitesini yükseltmek (Hedef 4) için yerleşim alanlarında mekansal kalitenin yükseltilmesi (Ana Strateji 1) gereğinden yola çıkarak; plansız ve sağlıksız gelişmiş yerleşim alanlarının mekan standartlarının yükseltilerek planlı ve düzenli yerleşim alanlarına dönüştürülmesi ile konut alanlarının fiziki dönüşüm sürecine sosyal boyutun kazandırılması anlayışı benimsenmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarında yalnızca fiziksel bir dönüşümün gerçekleştirilmediği, sosyal boyutun da uygulama kapsamında ele alınması gerekliliği belirtilmiştir. Ancak proje alanında gerçekleşen yalnızca fiziksel bir dönüşüm olmaktadır.

Yerleşim alanlarında mekansal kalitenin yükseltilmesi yönünde ele alınan bir diğer konu ise; kentsel donatı alanlarının ve kamusal açık alanların yeterli, dengeli ve kaliteli hale getirilmesi yoluyla tüm kesimlerin kentsel hizmet ve fırsatlardan yararlanması ve kentle bütünleşmesinin sağlanmasıdır. Ancak hem kentle bütünleşmenin sağlandığı hem de kentte yaşayan tüm sınıflar arasındaki ilişkinin kurulduğu kamusal açık alanlar ve kentsel donatılar, çalışma alanında gerçekleştirilen her bir konut projesinde kendi içinde çözülmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Fikirtepe ve çevresi olarak adlandırılan proje alanı, lejand içinde "Meskun Alanlar" kapsamında yer almakta ve

meskun alanlar için “Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” ifadesi kullanılmaktadır.

Aynı zamanda meskun alanlarla ilgili olarak, “Meskun alanların, yoğunluğu ve bu yoğunluğa bağlı olarak donatı eksiklikleri, deprem riski gibi etkenlerin yanı sıra kentin jeolojik yapısı ve doğal eğiklere konu olma düzeyi değerlendirildiğinde ancak 1.000.000 kişilik ek bir nüfus kapasitesi olduğu saptanmıştır. Bu kapasite, mevcut doku içindeki boş konut stokunun değerlendirilmesi ile gelebilecek toplam nüfustur. Bu nüfus büyüklüğünün aşılması, mevcut yoğunluk ve yaşam kalitesi sorunlarının artmasına neden olacaktır.” ifadesi yer almaktadır. Oysa ki Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile dönüşümden önce 35.000 olan nüfusun uygulama sonrasında 200.000’e çıkacağı, böylece sadece Kadıköy’ün nüfusunun dörde katlanacağı belirtilmektedir [137].



Şekil 4.15 2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Fikirtepe ve Çevresi [137]

#### **1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe ve Çevresi**

1998 yılında 1/5.000 ölçekli Kadıköy II. Etap Nazım İmar Planı hazırlanmış ancak planlama alanında yoğunluk artırıcı fonksiyon değişikliklerinin yapılması ile özellikle ilköğretim alanı, spor ve yeşil alan eksikliğinin giderilememesi nedeniyle TMMOB Mimarlar Odasının açtığı dava sonucunda plan, 2002 yılında iptal edilmiştir [138].

İptal edilen plan sonrasında 09.03.2005 tarihinde, 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Fiziksel ve sosyal çevreyi iyileştirerek yaşam koşullarını sağlıklılaştırmak amacıyla Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını içeren ve 130 ha büyüklüğüne sahip olan alan, “Özel Proje Alanı” ilan edilmiştir. Plan raporunda bu alana yönelik açıklamalarda, nüfusun 30.000 kişi olacağı öngörülmüştür. Her ne kadar yapılaşma koşullarının planlama hiyerarşisi içinde nazım imar planı kapsamında değil uygulama imar planında karara bağlanması gerekse de, Kadıköy'ün genel olarak büyük bir kısmında da geçerli olduğu gibi TAKS: 0.35, KAKS: 2.07 ve  $h_{maks}$ : serbest olarak belirlenmiştir. Uygulamanın, belirlenen özel proje alanında öngörülen nüfusa yönelik donatı alanları ve kentsel teknik altyapı alanları ayrıldıktan sonra hazırlanacak olan yenileme kapsamında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve

kentsel dönüşüm avan projesine göre yapılacağı belirtilmiştir. Avan projenin ise mimari, teknik, sosyal, ekonomik ve hukuki boyutları ile düzenleneceği vurgulanmıştır. Dolayısıyla nazım imar planında özel proje alanıyla ilgili açıklama, öngörülen nüfus ve yapılaşma koşullarıyla sınırlı kalmakta, proje ayrıntıları alt ölçek plana bırakılmaktadır.



Şekil 4.16 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe ve Çevresi [139]

Oysaki 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre nazım imar planı “varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan” olarak tanımlanmaktadır. Uygulama imar planı, üst ölçek olan nazım imar planına uygun hazırlanmak zorundadır. Bu durumda nazım imar planında özel proje alanı ilan edilerek arazi kullanım deseni ve yoğunluk değerleri bilinmeyen bir alanda hazırlanacak uygulama imar planının hangi karara uyacağı sorunu ortaya çıkmaktadır.

### **1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı**

09.03.2005 tarihli 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "özel proje alanı" ilan edilen Fikirtepe ve çevresi, yapılan plan değişikliğiyle 22.03.2007 tarihinde "kentsel dönüşüm alanı" olarak plan notuna eklenmiş ve ardından 2008 yılında İBB tarafından 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır. 22.02.2011 tarihinde ise, plan İBB Başkanı tarafından onaylanmış, ancak uygulama imar planı hazırlanana dek geçen sürede alanda belirsizlikler artarak imar faaliyetleri azalmış ve konut fiyatları ile alanda yaşayanlar için önemli bir geçim kaynağı kira fiyatları düşerek sosyal ve ekonomik sorunlar yaşanmıştır. Uygulama imar planının çıkacağı ve alanın değer kazanacağı yönündeki spekülasyonlarla birlikte günümüze dek ciddi bir değer artışının yaşandığı gözlenmektedir.

Üç yıl gibi uzun bir süreçte hazırlanan 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile amaçlananın, "planlama alanındaki donatı alanlarının artırılması, yapı stoğunun başta deprem olmak üzere tüm afet zararlarına karşı güçlendirilmesi, ekonomik ve toplumsal açılardan planlama alanının kent ile bütünleşmesinin sağlanması ve bölgeye özgü dönüşüm stratejilerinin ortaya konması" olduğu belirtilmektedir. Bu amaç doğrultusunda, yapılaşma yoğunluğu nedeniyle yetersiz kalan donatı alanlarının artırılması; plansız, sağlıksız ve mekan standartları düşük olan yerleşim alanlarının yoğunluğa, zemin yapısına ve şehircilik kriterlerine bağlı olarak planlı ve düzenli hale getirilmesi; küçük sanayi alanlarında işlevsel dönüşümün sağlanması; demiryolu ağırlıklı toplu taşıma sisteminin kurulması; kamu ve özel sektör işbirliğinin geliştirilmesi vb. hedefler konulmuştur. Aynı zamanda, "plan kararları doğrultusunda planlama alanında kendiliğinden bir dönüşümün olması; bölgede varolan çok küçük parçalı mülkiyet dokusunun kademeli bir imar düzeni ile büyük parçalar haline gelmesi" de hedeflenenler arasında olup, "Plan yaklaşımında münferit yapılanmalar da olasıdır. Ancak planın ana yaklaşımı parsel alanları büyüdükçe daha fazla verilen imar hakları doğrultusunda yapısal yenilenmenin ve dönüşümün gerçekleşmesidir. Büyük parsellere verilen imar haklarının mülkiyet sahiplerini birleşmeye yönlendireceği ve bu şekilde bir yapısal dönüşümün gerçekleşeceği düşünülmektedir." ifadesine yer verilmiştir.

Plan raporunda yer alan bir diğer ifadeye göre, “plan kararlarının uygulamaya geçmesiyle yapısal yenilenme gerçekleştiğinde; afetlere karşı yenilenmiş ve daha dayanıklı mekanlar elde edilmiş olacağı, donatı alanları artacak, bölgenin kentin diğer alanları ile toplumsal ve ekonomik entegrasyonu sağlanmış olacağı, bölgedeki ulaşım olanakları artacağı, en önemlisi söz konusu dönüşüm bölge insanının kendi inisiyatifi doğrultusunda gerçekleştirileceği” belirtilmiştir. Ancak çalışmanın bir sonraki başlığında; yaşayanların kendi inisiyatifleriyle, diğer bir deyişle kendi rızaları ve gönüllülük esasına göre gerçekleşeceği belirtilen kentsel dönüşüm uygulamasının, yasal düzenlemeler ve özel sektör baskılarıyla uzlaşmanın zorunlu hale getirildiği süreç aktarılmaya çalışılacaktır. Hem söz konusu plan, hem de süreç içinde yapılan plan ve plan değişikliklerinin neler getirdiği incelenecek, üst ölçekli plan kararlarıyla ilişkisi kurulacak, proje süresince yaşananlar alandaki tüm aktörler ve yasal çerçeve bağlamında irdelenecektir.



Şekil 4.17 2011 tarihli 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı [140]

#### **4.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Sürecinin Tarihsel Gelişimi: Dönüşememe ve Bölüşememenin Öyküsü**

Fikirtepe ve çevresini kapsayan proje alanı, 2004 yılında yeni imara kapatılarak, 09.03.2005 tarihinde 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında alanın plan lejandına “özel proje alanı” olarak işlenmesi ile kentsel dönüşüm müdahalesi gündeme gelmiş ve bu alan nazım imar planı sonrasında 2006 yılında onaylanan 1/1.000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara

Bölgesi Uygulama İmar Planı dışında tutulmuştur. 2006 yılında gündeme gelen Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'nın planlama hiyerarşisine aykırı olan, tüm şehirlerde geçerli tek bir dönüşüm yasasını var eden, yeni bir imar affı niteliği taşıyan vb. maddeleri, birçok sivil toplum kuruluşu tarafından eleştirilirken; 22.03.2007 tarihinde nazım imar planında yapılan değişiklikle lejanda bu alanla ilgili "kentsel dönüşüm alanı" ifadesi eklenmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi gereğince "nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak" yetkisi büyükşehir belediyesine geçmektedir. Böylece tanımlanan süre içinde uygulama imar planını yapmayan Kadıköy Belediyesi yerine 2008 yılında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) özel proje alanında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlamıştır. 14.01.2011 tarihinde ise, 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe Uygulama İmar Planı Teklifi, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından tadilen uygun bulunmuş ve 22.02.2011 tarihinde İBB Başkanı tarafından onaylanmıştır. Bu planla birlikte; minimum parsel büyüklüğü 200 m2 olarak belirlenmiş ve bu durumda %10 oranında ilave emsal artışı yapılması kararlaştırılmıştır. Asıl önemli olan nokta ise; konut alanları, ticaret+konut alanları, ticaret+hizmet alanları ve ticaret+konut+hizmet alanları fonksiyonlarındaki parseller birleşerek yapı adası oluşturuyorsa %100 ilave KAKS verilmesi karara bağlanmış ve böylece Kadıköy genelinde 2.07 olan emsal değerinin Fikirtepe'de 4.14'e kadar çıkabilmesi sağlanmıştır. Yapılaşma koşullarındaki bu artışın, alanın dönüşümünde hem yaşayanları hem de özel sektörü teşvik edeceği belirtilmekle birlikte bu kararın üst ölçekli planlarda afet riskine karşı yoğun yapılaşma ve nüfusu azaltmaya yönelik yaklaşıma ters düştüğü görülmektedir.

Aynı planda üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise, donatı alanlarına ayrılan paylarla ilgilidir. Plana ilişkin İBB Meclisi'nin onayladığı karar metninde planın "fiziksel dokunun ihtiyaçlara cevap vermede yetersiz kaldığı ve yapılaşma sorunlarının had safhada yaşandığı bölgede, problemlere çözüm üretmek ve mekansal gelişme için yöntem geliştirmek" için hazırlandığı belirtilmiştir. Metnin devamında ise, "Planlama alanında yapılaşma yoğunlukları neticesinde kentsel sosyal donatı alanlarının çok

yetersiz oluşu karşısında sağlıklı yapılaşmış konut alanlarının yeni donatılarla desteklenmesi, yoğunluk ve yapılaşmanın zemin yapısına ve şehircilik kriterlerine uygun hale getirilmesi ve konut yaşam alanları için olumsuzluk oluşturan küçük sanayi alanının fonksiyonel dönüşümünün sağlanması hedeflenmiştir.” ifadesine yer verilmiştir. Ancak plan incelendiğinde, yalnızca 4000 m2’den büyük parsellerden donatı alanı ayrılması ve bu amaçla parselin uygun bir köşesinde kamuya terk yapılması kararı alınmıştır. Burada sadece donatı alanlarının niceliksel olarak azlığı değil; aynı zamanda “parselin uygun bir köşesi” olarak belirlenmesiyle donatı alanları arasında bir bağlantı ve sürekliliğin tasarlanmadığı anlaşılmaktadır. Aynı zamanda proje sonrası nüfusun iki katına çıkacağı öngörülürken; alanda proje sonrası donatı alanlarındaki artış oranı %1.5’i bile bulmamakta; konut alanları ise yaklaşık %12 oranında artmaktadır. Bu artışın gerektirdiği donatı alanlarının ise, toplumsal kullanım ve yararın sağlanacağı şekilde kamunun düzenlemesiyle değil, her projenin kendi içinde çözülmesi yoluyla karşılanması beklenmektedir. Böylece birbirinden kopuk, kendi içinde yaşayan mekanlar yaratılırken; uygulama imar planı hem bütüncül planlama anlayışına, hem de üst ölçek plan kararları ve belirtilen meclis kararına uyumsuzluk teşkil etmiştir.

Nitekim Topbaş tarafından kaçak ve düzensiz yapılaşma sorununun “mucizevi çözüm yolu” olduğu ifade edilen 1/1.000 ölçekli Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, yapılaşmaları ve nüfusu iki kat arttırması ve sosyal donatılara yer vermemesiyle 3195 sayılı İmar Kanunu’nda belirtilen donatı standartlarına aykırılık teşkil etmesi, yeşil alan planlamasının yapılmayarak parsellerin köşelerinde oluşturulan ve yeşil alan olarak tanımlanan alanlarla sahte donatı alanları yaratılması nedeniyle eleştirilmiş; bu projenin kabul edilemez bir hesapsızlık ve fikirsizlik olduğu belirtilmiştir [141]. Ancak Odanın açtığı dava karşısında Fikirtepe’de yaşayanlar odaya karşı cephe almıştır [142]. 28.02.2013’te ise 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı’na odanın açtığı dava sonuçlanmış, ancak plan dava sürecinde devamlı revize edilerek en son hali (28.11.2012 tarihinde onaylanan plan) İstanbul 4. İdare Mahkemesince iptal edilmiştir [143].

Dava süreci devam ederken, 17.01.2012’de İBB Başkanlık onayıyla plan notlarının 16. maddesinde değişiklik yapılarak, “Kat yüksekliği normal katlarda en fazla 4 metre olup zemin katların ticaret olması halinde en fazla 5 metre, konut olması halinde ise 4

metredir. Ancak planlama alanında bina yüksekliği 80 metreyi aşamaz.” ifadesi yer almıştır. Bu plan değişikliğine mülk sahipleri, mahalle muhtarları ve inşaat firmaları itiraz etmiş; belirlenen 80 metre yükseklik sınırı nedeniyle çoğu inşaat firmasının alandan geri çekildiği ve inşaat firmalarıyla anlaşılan vatandaşların karar sonrası inşaat firmalarınca azaltılan hakları nedeniyle mağdur olduğu belirtilmiş, itiraz dilekçeleri verilmiştir. Ancak İBB, yüksekliğin serbest olmasının kent silüetini olumsuz etkileyeceği belirterek, bu durumun 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’na aykırılık teşkil ettiğini vurgulamış ve itirazları reddetmiştir. Yine 2012 yılında, İBB Şehir Planlama Müdürlüğüne, 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı’na göre yapılacak yapıların farklı noktalardan bakıldığında İstanbul silüetini etkileme potansiyeli incelenmiş ve maksimum bina yükseklikleri belirlenmiştir. Bu bağlamda, Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinin silüeti açısından önem taşıyan anıtsal yapılar olan Haydarpaşa Garı, Selimiye Kışlası, Sağlık Bilimleri Üniversitesi ve GATA Hastanesi ön silüet öğelerini oluştururken; kentin peyzajı ile doğal yapısını şekillendiren Küçük ve Büyük Çamlıca Tepeleri ile Acıbadem ve Kadıköy Merkez yapılaşmaları arka silüet alanını belirtmektedir. Bu nedenle silüetin algılandığı Kumkapı, Sarayburnu, Karaköy, Zincirlikuyu, Kadıköy Merkez Bölgesi, Fenerbahçe ve Caddebostan sahil tarafından proje alanına bakılarak alandaki yapılaşmaların silüeti ne yönde etkileyeceği ortaya konmaya çalışılmıştır. Çalışma kapsamında Fikirtepe bölgesinde en düşük kotun 15 metre, en yüksek kotun ise 60 metre olduğu belirlenmiştir. Yapılan analizler sonucu 14.03.2012 tarihli İBB Meclisi Komisyon Raporu’nda [144], “Sarayburnu, Karaköy, Kumkapı bölgelerinden Kadıköy’e doğru bakışlarda simge özelliği taşıyan yapılar ön silüette yer almakta olup, Fikirtepe’deki olası yapılaşmalar algılanabilecek düzeyde ve ön silüeti etkileyici nitelikte olacaktır. Zincirlikuyu’dan Kadıköy’e doğru bakışlarda 65 metreden yüksek binalar algılanabilecek düzeyde olup, yine arka silüeti etkileyici nitelikte olacaktır. Fenerbahçe ve Caddebostan’dan Kadıköy’e doğru bakışlarda kentin peyzajını şekillendiren doğal topoğrafik bölgeler olan Küçük ve Büyük Çamlıca Tepeleri arka silüette yer almakta olup, bakış noktalarına göre Fikirtepe’deki 35 metre veya 60 metreden yüksek yapılaşmaların söz konusu arka silüeti etkileyeceği ortaya çıkmaktadır.” ifadelerine yer verilmiştir. Ancak yapılan analizlere yönelik olarak plan değişikliği önerisi, 80 metre yükseklik sınırı getiren plan değişikliği nedeniyle zaten

uygulanmış olarak görülmüş ve kabul edilmemiştir. Böyle bir durumda 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda belirtilen 80 metre yüksekliğin silueti bozacağı anlaşılmaktadır. Burada İstanbul'un marka kent olma vizyonu doğrultusunda önem verilen iki konunun çeliştiği görülmektedir. Bir yanda tarihi değerlerin korunması ve kentin pazarlanmasında özgünlük değerleriyle öne çıkması, diğer yanda ise kentte sağlıklı olan mekanların kentsel dönüşüm müdahalesiyle İstanbul'a yakışır şekilde düzenlenmesi amacı birçok plan ve söylemde gözlenmekte; ancak Fikirtepe'de uygulanan planlarda dönüşüm yaklaşımı tarihi değerlerin üstüne çıkmaktadır.

Bu noktada önemli olan bir konu da, proje alanının kentsel dönüşüme tabi tutulmasının nedeninin deprem riski olarak belirtilmesiyle birlikte, yapılan araştırmaların sonuçları incelendiğinde, Fikirtepe'nin öncelikli müdahale alanı olmadığı görülmektedir. JICA'nın 2002 yılında binaların hasar görebilirliğini ve bina hasar durumlarını ilçe ve mahalle bazında ortaya koyduğu İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması Raporunda [145] Kadıköy'de felaket hasarlı bina olmayıp, ağır hasarlı binalar ise yalnız bir mahallede (Fikirtepe'de) bulunmakta ancak alandaki yapıların %4'ünü oluşturmaktadır. İBB'nin 2010 yılında belirlediği depremde en büyük risk taşıyan ilçeler listesinde ise benzer şekilde Kadıköy yer almamaktadır [146]. Bu durum afet riskiyle meşrulaştırılan ve özellikle dar gelirlilerin rant değeri yüksek yaşam alanlarında yapılan müdahalelerin neden öncelikle önlem alınması gereken mahallelerde değil de bu mahallelerde yapıldığı sorusunun sorulmasına neden olmaktadır.

Uygulama imar planının yapılma sürecinde Topbaş, planla ilgili açıklamalarda bulunmuş; Fikirtepe'de yoğun bir yapılaşmanın olduğunu, buradaki düzenlemelerle parsellerin büyütülerek imar alanları haline getirileceğini ve bu yolla daha fazla imar imkanı verileceğini belirtmiştir [147]. Fikirtepe'de uygulanan modelin "imar bonusu" verilmesi üzerine kurgulandığı ve pilot proje olduğu belirtilerek; bu projenin diğer dönüşüm projelerine örnek olacağı öngörülmüştür. Ancak 2012 yılında bundan sonraki projelerde bu denli büyük emsal değerlerinin verilmeyeceğini belirten Topbaş, Fikirtepe için alınan kararların İstanbul'da dönüşümün olabileceğini göstermek amacı taşıdığını vurgulamıştır [148]. 2011'de Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında parsellerin birleştirilmesi yoluyla daha fazla imar hakkı elde edilmesini sağlayan

modelin devamında tarihi alanlarda gerçekleşecek yenileme projelerine yönelik bir modelin daha gerçekleşeceği belirtilmektedir. Topbaş'ın dünyada bir ilk olduğunu vurguladığı ve "İstanbul'un kurtuluş reçetesi" olduğunu belirttiği bu modele göre, koruma amaçlı imar planlarının olduğu tarihi yarımada ve Beyoğlu gibi nüfus artışı istenmeyen bölgelerdeki bina sahipleri, yenileme müdahalesi sonucu yapısını koruma imar planındaki yapılaşma koşullarına göre yapacak ancak binada plana aykırı olarak fazla imar hakkı varsa bu fazla imar hakkını istediği başka bölgelerde kullanabilecek, böylece imar transferi mümkün kılınacaktır. İlave imar hakları menkul kıymetlendirme işlemine konu olarak alınıp satılması sağlanacak, menkul kıymetlendirme belgesi verilerek mülk sahiplerinin imar hakkını devredebilmesi sağlanarak yenileme konusunda teşvik edilmesi amaçlanmaktadır [149]. Bu kapsamda Fikirtepe ise ana model olarak menkul kıymetlendirme borsasının uygulanacağı ilk dönüşüm projesidir.

Proje modeli için sıklıkla vurgulanan ifadelerden biri de projenin vatandaşın rızası ve inisiyatifiyle gerçekleştirileceği ve özel sektörün organizasyon kabiliyetinden yararlanılacağıdır. Diğer bir deyişle, proje sürecinde işleyen karar mekanizmasının alanda yaşayanların ve özel sektörün arasında kuracağı ilişki ağıyla gerçekleşeceği ve bu noktada kamunun yalnızca sürecin tıkanmaması için gerekli yasal düzenlemeleri yapacağı bir sistem öngörülmektedir. Ancak sürecin ilerleyen kısımlarında anlaşılabileceği üzere, kamunun projede etkin bir şekilde yer almaması nedeniyle süreci yönlendiren ana aktör, özel sektör olmuş ve proje sıklıkla durdurularak birçok sorunla karşılaşmıştır. Alanda yaşayanların dönüşüm projesiyle ve işleyecek süreçle ilgili herhangi bir görüşünün alınmaması ve bilgilendirme yapılmaması, dönüşümün sadece fiziksel boyutuyla ele alınıp sosyal ve ekonomik yapının göz önüne alınmaması sonucu; alanda yaşayanların dönüşüm öncesinde kuvvetli olduğunu belirttikleri sosyal ağların yıkılmasına neden olmuştur. Dolayısıyla tepeden inme dönüşüm kararına ve kendisinin dahil olmadığı bir plana uyması beklenen vatandaşın süreçte oynadığı rol, daha fazlasını talep etmekten öteye geçememiştir. Maksimum rant elde etme anlayışının tüm bağılıkların ötesine geçtiği görülmektedir. Böylece dönüşümle birlikte alanda yaşayanlar yalnızca arsası karşılığı ne kadar daire alacağıyla ilgilenmekte ve yapı adası oluşturarak iki kat imar hakkına sahip olmak istemekte, ancak diğer yandan içinde bulunduğu ilişki ağları ve mahalle kavramını devam ettirecek mekansal düzenlemelerin

peşinden koşmamakta ya da yeni yaratılan yaşam alanında kendine yer bulamayacağını farkına varmaları sonucu mücadele etmek yerine dairesini/dairelerini satıp başka bir alana gitmek istemektedir. Bu nedenle dönüşüme ya da inşaat firması tarafından sunulan koşullara karşı gelerek ve daha fazlasını isteyerek sürecin ilerlemesini engelleyen komşusuyla arası açılmaktadır. Aynı zamanda hak sahiplerinin anlaşmasıyla oluşturulan her yapı adasında farklı inşaat firmalarının farklı haklar tanıdığı sözleşmeler hazırlaması, aynı büyüklükte arsaya sahip kişilerin farklı kazançlar elde etmesine neden olmakta ve sürecin birçok kez durmasıyla sonuçlanmaktadır.

Sürecin aksamasına neden olan bir diğer konu ise kurumlar arası yetki devri ve beraberinde uygulama imar planında gerçekleşen revizyonlardır. Bu nedenle sadece projenin bitmesi, eski ve yeni sahiplerin alana yerleşmesi gecikmemiş; aynı zamanda kira ve yardım ücretleri veren inşaat firmaları uygulamanın durdurularak planın revize edilmesi sürecinde ödemelere devam etmekte zorlanmıştır. Hatta bu nedenle birçok firma iflas etmiş, alandan çekilmiş ya da firmalar birleşme yoluna gitmiştir. Nitekim 380 kişiyle sözleşme imzalayan Birleşim İnşaat daha projeye başlamadan iflasını açıklamıştır. Devamında ise firmanın alacaklıları icra takibi başlatarak, firmayla birlikte firmanın sözleşme yaptığı mülk sahiplerine de haciz yazısı göndermiş ve mülk sahiplerinden 845 bin TL'lik haciz miktarının ödenmesi istenmiştir [150]. Benzer bir durum da alanda projenin %60 oranında mülk sahiplerine geçmesi yönünde anlaşma sağlayan Anka Yapı'da gerçekleşmiştir. Bölgede toplam 6 ha'lık üç adanın 400 hissedarıyla sözleşme sürecini tamamlamasının ardından taşınma işlemlerini başlatmış, ruhsat alan ilk firma olarak projeye de önce bu firma başlamıştır. Anlaşma sağlanarak alandan taşınanlara kiralalarını ödemeyen, 2014'te ise iflas erteleme talebinde bulunan firmaya 2017'de, projelerini yapamayacak durumda olan firmaların anlaştığı adalardaki dönüşümü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kiptaş ve İller Bankası vasıtasıyla yapması kararı ile destek olunmuştur. Ancak karar sonrası proje alanında ciddi bir faaliyet gözlenmemekle birlikte, Anka Yapı'nın alacaklıları sözleşme yapılan arsa sahiplerine icra belgesi göndermiştir [151].

İstanbul'un neolitik dönemine ait sınırlı buluntuları barındıran Fikirtepe'de, yapılan dönüşüm çalışmaları esnasında Fikirtepe Höyüğü'nün proje alanının içinde yer alan Eğitim Mahallesi'nde kalması sonucu, bu alan İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını

Koruma Bölge Kurulu tarafından 31.12.2010 tarihinde III.derece arkeolojik sit ilan edilmiştir. Ancak bu alanda yer alan 22 parselin, 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde de yer alması ve bu plana bağlı olarak dönüşüm projesi için anlaşma sağlaması sorunu ortaya çıkmıştır. Bu durumda sit alanı içinde kalan parselleri de kapsayacak şekilde III.Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış ve bu alanın Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırından çıkarılmasına ilişkin plan teklifi 17.01.2012 tarihinde İBB Başkanınca onanmıştır. Böylece plan sınırı revize edilerek, 17.01.2012 tarihli plan değişikliğinde plana işlenmiştir.

İBB 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda 17.01.2012 tarihinde yapılan değişikliklerin ardından, imar planının uygulanması aşamasında çıkabilecek aksaklıkları ve tereddütleri gidermek amacıyla plan notlarının bazı maddelerinde değişiklikler önerilmiş ve 10.09.2012 tarihinde İBB Başkanı tarafından onaylanmıştır. Bu plan ile, planlama alanındaki tüm uygulamaların İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılması ve özellikle donatı alanlarıyla ilgili düzenlemelerde ilçe belediyelerinin değil, İBB'nin yetkili olduğu şeklinde birçok maddede değişiklik yapılmıştır. 17.01.2012 tarihli plan değişikliğiyle aynı nedenden dolayı (uygulamadaki aksaklıkları ve tereddütleri gidermek), plan notu değişikliğine gidilerek 28.11.2012 tarihinde plan onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile plan notlarının genel hükümleri arasında yer alan 3. Madde düzenlenerek, "KAKS parsel veya tevhide konu parsellerin brüt alanı, TAKS avan projede belirlenen donatı alanları hariç oluşacak net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Tevhide konu iptal edilecek yol alanları KAKS hesabına dahil edilmeyecektir. Tamamı yolda kalan parsellerin ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terkin edilmesi şartıyla yakınında veya bitişiğinde bulunan yapı adasının fonksiyonunu ve yapılanma koşulunu alarak, imar hakkını transfer edebilir. Bu durumda KAKS hesabı transfere konu parsel ile transfer edileceği parsel ya da parseller veya yapı adası alanları toplamı üzerinden yapılır." ifadesi yer almıştır. Ayrıca plan notları özel hükümlerine, "Yapı adasını oluşturan parsellerden en fazla 3 parselin tevhit edilmediği durumlarda da bu madde hükümleri geçerlidir. Tevhit edilemeyen parseller büyüklüğüne göre bu plan hükümlerine göre yapılaşabilirler. Yapılaşamayan parsellerde İmar Kanunu'nun 12. maddesine göre İBB tarafından kamulaştırma yapılır."

notu eklenmiştir. Böylece alandaki dönüşüm sürecini tıkayan sorun, anlaşmaya yanaşmayan mülk sahiplerini kamulaştırma yoluyla anlaşmaya zorlayarak çözülmeye çalışılmıştır. Ayrıca plan değişikliği sonrasında, inşaat firması ile anlaşma sağlayan ada sakinleri, tevhide konu iptal edilecek yol alanlarının KAKS hesabına dahil edilmeyeceği şeklinde düzenlenen plan notu karşısında mağdur duruma düştüklerini belirterek itiraz etmiştir. Ancak yapılan itirazlar, hem plan kararlarına aykırılık teşkil etmesi hem de proje alanının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan olarak tespit edilmesi için çalışmalara başlandığı ve dolayısıyla alana yönelik her tür ve ölçekteki plan, plan değişikliği ve revizyonu işlemlerinin durdurulduğu belirtilerek reddedilmiştir.

Nitekim 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında proje alanındaki tüm planlar iptal edilerek, Bakanlar Kurulu'nun 09.05.2013 tarihinde aldığı karar sonucu Fikirtepe ve çevresi "riskli alan" ilan edilmiştir. Tüm hak sahipleriyle anlaşma sağlanamadığı için yıkımlara başlanamayan proje alanının riskli alan kapsamına alınmasıyla birlikte 6306 sayılı kanuna göre, artık dönüşüm için hak sahiplerinin 2/3'ü ile anlaşmak yeterli olmakta, anlaşmayı kabul etmeyenlerin kamusal hizmetlerden yararlanamaması için düzenlemeler yapılmakta ve mülkünün kamulaştırılmasının yolu açılmakta, açılacak davalarda dava süresince yürütmenin durdurulmayacağı belirtilmektedir. Bu kararların kişileri anlaşmaya zorladığı görülmekte ve sürecin başından itibaren politik söylemde yer alan ve öncelikli olduğu belirtilen "gönüllük esası", "vatandaşın rızası" gibi açıklamalarla çeliştiği ortadadır.

2011 tarihli 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurularak, her tür ve ölçekteki planları yapmaya yetkili kılınmış ve devamında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanunla birlikte Bakanlık, kentsel dönüşüm alanlarında sınırsız bir yetkiye sahip olmuştur. Bu kanunla, alanda yetkiler İBB'den Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçerek, Bakanlıkça yeni planlar yapılıncaya kadar proje alanında tüm çalışmalar durdurulmuştur. Ancak bu arada belirsizlik ortamından yararlanan ve alanda daha önce de var olup yasayla birlikte yaklaşık iki katına çıkan "çantacı (aracı)" sorunu doğmuştur. Özellikle dönüşüm alanlarındaki ev sahipleri ile görüşüp bu kişilerle anlaşma yaparak, bu anlaşmalarla müteahhide giden aracı kişiler arasında emlakçıların yanı sıra daha önceden bu işi hiç yapmayıp fırsatları değerlendirenler olduğu haberleri

medyada yer almıştır [152]. Fikirtepe’de de görüşmelerde, dönüşüm ve bu kapsamda hakları bağlamında hiçbir şey bilmeyen ve dolayısıyla projeye hazırlıksız yakalanan birçok hak sahibinin, sürecin başında aracılar tarafından 10.000 TL verilmesiyle borçlarını kapatmaları ve buna karşılık kendileriyle sözleşme yapmaları yönünde anlaşma sağlandığı ifade edilmiştir. Ancak sürecin uzamasıyla birlikte hem hak sahipleri bilgilendirilmiş, hem de düşük sermayeli aracılar dönüşüm maliyetlerinin altından kalkamayarak anlaşma sağladığı arsaları alandaki büyük inşaat firmalarına devretmiştir. Ayrıca Fikirtepe’de çantacılar arasında yüksek pay isteyerek uygulamayı durduran parsel sahipleri de sayılmış, bu amaçla İBB’nin hazırladığı yeni plan notlarında tedbir kararı alındığı ve bu kişilerin emsal değerlerinin 0.45 olacağı belirtilmiştir [153]. Ancak Bakanlık’ın plan yetkisini devralmasıyla birlikte, Fikirtepe ve çevresine ilişkin proje alanı için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık tarafından hazırlanarak, 02.08.2013 tarihinde onaylanmıştır. Nazım imar planı 04.09.2013-03.10.2013 tarihleri arasında, uygulama imar planı ise 27.08.2013-25.09.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Yeni plana göre, en az parsel büyüklüğü 600 m<sup>2</sup> ve bu alanlarda emsal değeri 1.80 olarak belirlenmiştir. Önceki planlarda 4.14 olan emsal değerinin bu planda benzer şekilde kademeli olarak artması, ancak farklı olarak en fazla emsal değerinin düşürülerek 4.00’e kadar çıkması kararlaştırılmıştır. Bu planda emsal değerinin düşürülmesiyle birlikte, önceki imar planındaki yapılaşma koşullarına göre anlaşılan hak sahipleri ve inşaat firmaları itirazda bulunmuştur.

Proje alanında fiziksel yapıya ve afet riskine ilişkin söylemler ile sağlıklı bir çevre yaratma amacı dile getirilmekle birlikte, belirsizlik sürecinde proje alanı öyle bir hal almıştır ki, özellikle savaş temalı dizi ve filmler için plato olarak kullanılmaya başlanmıştır. “FikirWOOD” başlıklı haberde, proje alanında yıkılmış ve boşaltılmış evlerin sinema endüstrisi için doğal bir film platosu haline geldiği, bu nedenle yapımcıların gerekli izinleri alarak ve inşaat şirketleriyle ya da mülk sahipleriyle 10 bin ile 15 bin lira arasında bir ücretle anlaşarak bu binalarda patlama sahnelerini çektiği ve bazen de otomobilleri patlattığı ifade edilmektedir. Aynı zamanda henüz yıkılmaya başlanmayan alanlarda ve özellikle dükkanlarda da birçok dizi çekildiği, bu amaçla anlaşılan dükkanların 3 saatlik kirasının 800 TL’yi bulduğu belirtilmektedir [154].

Yıkım süreçlerinin uzaması ve Bakanlıkça değerlendirilen itirazlar sonucu, işlemlerin hızlanması adına 27.01.2014'te plan değişikliği yapılarak alandaki yetki Bakanlık'tan tekrar İBB'ye devredilmiştir. Plan notunda "Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları doğrultusunda riskli alan sınırının tamamında hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca alan bütününde veya etaplar halinde uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesi ile bir bütündür." ve "Kentsel tasarım projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir. Planlama alanlarındaki tüm uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından uygun görülecek/onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır." ifadesi yer almıştır. Planda belirtilen ulaşım aksları, donatı alanları ve konumlarının kentsel tasarım projesi veya mimari avan projeye göre İBB tarafından revize edileceği belirtilirken; %25 olarak belirlenen donatı alanı için terkler sonrasında kalan net parsel üzerinden hesaplanacak olan TAKS değeri ile kot, silüet ve fonksiyonlara göre yükseklik kademelenmesi yapılacağı öngörülmüştür. Ancak plan notlarında uygulamaya yönelik birçok konu kentsel tasarım projesi ve avan projeye bağlanmakla birlikte, alanla ilgili kentsel tasarım projesi 2016 yılına kadar bulunmamaktadır. Bakanlığın resmi internet sitesinde, hazırlanan kentsel tasarım projesiyle hedeflenenler ve uygulama alanları şu şekilde sıralanmıştır [155]:

- “Hedef 1: Şehircilik ilkeleri doğrultusunda kentsel ve sosyal donatı alanları standartlarının sağlanması;

Uygulama:

- 1.Donatı alanları ve yeşil alanlar, kentsel tasarım rehberine uyumlu olarak bütüncül bir yaklaşım ile ele alınarak donatı ve yeşil alan sürekliliği sağlanması,
- 2.Parsellerin %25'inin donatı alanı ve park alanı olarak terk edilmesi,
- 3.Kentsel açık yeşil alan planlaması yapılarak park ve rekreasyon alanları oluşturulması,

4.Proje alanını kent bütününe bağlayan ana ulaşım bağlantıları üzerinde yeşil akslar oluşturulması.

- Hedef 2: Alandaki yapılaşma koşulları ve nüfus yoğunluğu dikkate alınarak ulaşım planlamasının yapılması;

Uygulama:

- 1.Kent içi taşıt yollarında belirli kademelerde genişleme yapılması ve çevrede bulunan toplu taşıma aksları ile ulaşım bağlantılarının sağlanması,
- 2.Metro bağlantı aksları ve yer altı otoparkları ile desteklenen yaya aksları oluşturularak donatılar arasında erişilebilirlik sağlanması,
- 3.Proje alanının kuzeyinde bulunan toplu taşıma sistemi düğüm noktaları (metro ve metrobüs durakları) ile güneyinde yer alan Kadıköy Kent Merkezi'ne bağlantısını sağlayan taşıt ve yaya aksları planlanması.

- Hedef 3: Kent silüetinin korunması;

Uygulama:

- 1.Planlama alanında bina yükseklikleri, silüet kotu göz önünde bulundurularak belirlenip İstanbul kent silüeti korunması için kentsel tasarım rehberindeki silüet modellemesine göre uygulama yapılması.

- Hedef 4: Bütüncül bir planlama anlayışı ile kent estetiğinin sağlanması;

Uygulama:

- 1.Kentsel Tasarım Onay Komisyonu tarafından hazırlanan kentsel tasarım rehberi doğrultusunda, avan projeler, çevre ve peyzaj düzenlemeleri, dış cephe uygulamaları ile modern ve geleneksel tasarım ilkelerinin bir arada sentezlenerek, çalışma alanı bütününe yönelik tasarım kriterleri belirlenmesi ve çevresi ile uyumlu kentsel alan oluşması,
- 2.Sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde çevreye duyarlı, enerji ve su tasarruflu, yeşil binaların oluşturulması konusunda yatırımcıların teşvik edilmesi.”

Sürecin devamında, dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce'nin açıklaması doğrultusunda alanda ilk ruhsatlar verilmeye başlanmış [156]; 01.03.2014 tarihinde ise Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Yıkım ve Temel Atma Töreni yapılmıştır. Bu gelişmelerin ardından planda yapılacak terklerin kime yapılacağına belirsiz olması nedeniyle sürecin yine duraksamaya girmesi, 23.06.2014 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile çözülmüş ve ayrılacak donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi kararı alınmıştır. Söz konusu kararla birlikte baştan beri Kadıköy'ün genel yapılaşma koşullarından bağımsız olarak planlanan alanda elde edilecek donatı alanları, ilçe belediyesinin yetki alanından tamamen çıkarılmış; proje alanının kendi sınırları ve kendi kuralları içinde şekillenmesine izin verilmiştir. 03.11.2014 tarihinde ise yeni bir plan değişikliği onaylanmıştır. Değişikliğe göre; planda konut, ticaret ve ticaret+konut olarak belirlenen alanlarda, emsalin terklerden önceki brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacağı, yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yolların emsale dahil olmadığı belirtilmiştir. Aynı alanlarda, net parsel alanları toplamının %25'i kadar donatı alanı ayrılacağı; önceki imar planlarında yol alanı olarak ayrılan, ancak bu planın kararları sonucu ada içerisinde kalıp, yapılaşmaya konu edilen yolların olması durumunda kapanan bu yollar toplamı kadar alanın, ilave donatı alanı olarak ayrılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca donatı alanlarının fonksiyonları ve adadaki konumlarının, donatı alanlarının dağılımını gösteren anahtar paftaya göre kentsel tasarım veya avan projesinde belirleneceği ifade edilmiştir.

2014 yılında kentsel dönüşüm konusundaki belirsizlikleri ortadan kaldırmaya ve süreci hızlandırmaya yönelik iki önemli gelişme daha yaşanmıştır. Bunlardan ilki, 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dur. Alandaki birçok inşaat firmasının ruhsat almadan veya tüm hak sahipleriyle anlaşma sağlamadan maket üzerinden satış yapması sonucu oluşan mağduriyetleri ortadan kaldırmak ve süreci hızlandırmak adına söz konusu kanun çıkarılmıştır. Bu kanunla birlikte, ruhsat alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamakta, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi ve satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenlenmesi zorunlu hale getirilmekte, tüketicinin on dört gün içinde gerekçe göstermeden ve cezai şart ödemediği ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı bulunmakta, ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme

tarihinden itibaren otuz altı ayı geçememekte, kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılmaktadır. İnşaat şirketleri ruhsat çıkana kadar ön talep ve kaparo toplama gibi uygulamalarla, sürecin bu denli fazla uzadığı ve birçok belirsizliğin bulunduğu özellikle Fikirtepe gibi alanlarda kişileri projeye bağlamakta ancak ruhsat alamadığı için projeye başlayamamaktadır. Diğer yandan hak sahipleri ise sürecin ne zaman başlayacağını bilememekte, çevrelerindeki boşaltılmış yapılarda gerçekleşen yasadışı faaliyetler ve tanımadıkları kişiler nedeniyle güvenli hissetmemekte, ancak kendilerine evlerini boşaltmaları için tebligat gelmeden taşındıklarında kira yardımı alamayacaklarını düşündüklerinden korkuyla yaşamaya devam etmektedir [157]. Böyle bir ortamda çıkan kanunda yapılan düzenlemelerle birlikte medyada, alanda ruhsatsız konut satışlarının yasaklanarak satış işlemlerinin durduğu haberleri yer almıştır [158]. Ancak görüşmelerde, ruhsatsız satış işlemlerinin devam ettiği; aynı zamanda kat irtifakı kurulmadan ve hak sahiplerinin hangi dairede yaşayacakları belli olmadan, alanın eski sahipleri dışında konut almak isteyenlere yapılan satışlarla birlikte, geri kalan ve rağbet görmeyen dairelerin kendilerine verileceklerini düşünmektedirler.

Bahsedilen gelişmelerden ikincisi ise, 28.06.2014 tarihinde resmi gazetede yayımlanan 6545 sayılı Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'dur. Bu kanunla birlikte, acele kamulaştırma işlemleri ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca alınan Bakanlar Kurulu kararları, ivedi yargılama kapsamına alınmıştır. Böylece hak sahiplerinin 2/3'ü ile anlaşma sağlandığı halde, 1/3'lük kısımda kalan anlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin mülkleri kamulaştırılarak sürecin uzaması engellenmeye çalışılmıştır. Karara göre hak sahibinin iki yolu vardır; ya anlaşma sağlayacak ve arsa payına göre proje süresince ve proje bittiğinde mevcut değerinden çok daha fazla ederi olan bir veya birden fazla daire sahibi olacak ya da acil kamulaştırma uygulamasında yeri kamulaştırılarak parası arsanın mevcut değeri üzerinden beş yıl içerisinde Bakanlık tarafından taksitle ödenecektir. Acele kamulaştırma kararı sonrası tek taraflı yapılan sözleşmelere karşı gelerek bu karara kadar anlaşmayan hem ulusal basında "direnen ev"ın sahibi "Fikirtepe İnâatçısı" olarak simgeleşen, hem de uluslararası medyada "lone house (yalnız ev)" olarak yer alan ev sahibiyle anlaşma sağlanmıştır. Alandaki inşaat firmalarından

biri olan Vartaş ile yapılan anlaşmaya göre mülk sahibi, adadaki diğer vatandaşlarla aynı oranda (%50) hak sahibi olurken, ortalama 90 m<sup>2</sup>'lik beş daireye sahip olacaktır [159]. Bir diğer yandan ise, "Fikirtepe'de düğüm çözüldü" haberiyle acele kamulaştırma işlemiyle birlikte kentsel dönüşüm önündeki engellerin ortadan kalkacağı belirtilmektedir. Haberde aktarıldığı üzere, yine aynı firma anlaşma sağlamayan bir hak sahibine acele kamulaştırma için tebligat göndermiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurmuş; Bakanlık ise hak sahibine 15 günlük süre vermiş ancak süre içinde sözleşme imzalanmadığı için bu alanda ilk kamulaştırma kararı çıkmış ve itiraz yolu kapatılmıştır [160]. 2015'te yer alan bir habere göre, dönüşüm süreci içinde iflasın eşiğine gelen Anka Yapı ikna edemediği hak sahiplerini kamulaştırma tehdidiyle haklarını devretmeye zorlamakta; Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Derneği Başkanı Yasin Bektaş ise, bu konuda "Fikirtepe'nin genelinde aynı sorun var. İkna olmayanı kamulaştırmayla tehdit ediyorlar. İnsanlar 60 yıldır orada yaşıyor. Tapuları var. Adil bir sözleşme istiyor. Sözleşmede insanların ne alacağı belli değil. İnsanlara güven verilmiyor. Projenin başlangıç ve bitişi belli değil. Tüm maddeler de şirketi koruyor. Zaten buradaki amaç insan sürmektir. Burada hepimizin geliri belli. Aidatlarını dahi kimse ödeyemez." açıklamasında bulunmaktadır [161]. Görülmektedir ki hak ettiğinden daha fazlasını talep ederek dönüşümü engelleyen kişiler olduğu gibi, görüşmelerde belirtildiği üzere özellikle sürecin başında dönüşüm kapsamında hakları ve izlemesi gereken yol konusunda hiçbir bilgisi olmayan mülk sahipleri de bulunmaktadır. Bu nedenle burada faaliyet gösteren şirketlerin çok şanslı olduğu belirtilmektedir. Aynı zamanda kamunun, kendilerine dayatılan ve inşaat firmalarının lehine düzenlenen sözleşmeleri imzalayan hak sahipleri ile özel sektör arasındaki ilişkileri düzenleyici bir rol üstlenmemesiyle birlikte mağduriyetler katlanarak devam etmiştir. Üstelik acele kamulaştırma gibi yasal düzenlemelerle ve özel sektör lehine verilen kararlarla, mülkiyet hakları üzerinde baskı oluşturulmuştur. Bunun dışında hak sahiplerinin anlaşarak yapılarının dönüşümünü kendilerinin yönlendirmesine izin verilmemiş ve inşaat firmalarıyla anlaşma sağlamak zorunlu hale getirilmiş; ancak bu anlaşmalarda tüm alandaki mülk sahiplerinin eşit haklara sahip olmasını sağlaması için gerekli düzenlemeler yapılmamıştır. Alanda yapılan görüşmelerde bu konuda şu ifadeler yer verilmiştir:

“Eğer ki devlet burada Fikirtepe’yle alakalı kentsel dönüşümü ortaya koyduğu zaman tek tip bir sözleşme yapıp, İBB ben bu sözleşmenin arkasındayım herkes imzalasın deseydi; bu 5 sene içinde bütün projeler bitmiş olurdu.”(Görüşme 1)

“Devlet burada tek tip bir sözleşme koymadığı için aslında Türkiye genelinde kentsel dönüşümde Fikirtepe kobay olarak kullanıldı. Burada çıkan sorunlara göre Fikirtepe’den başlangıç yapıp, devlet Türkiye’nin öbür kentlerinde yapmış olduğu kentsel dönüşümde tek tip sözleşmeler çıkardı. Kartal Belediyesi, Pendik Belediyesi, Türkiye’nin neresinde varsa kentsel dönüşüm o tip belediyeler Fikirtepe üzerinde olan eksiklikleri gördüklerinden dolayı tek tip sözleşmeler koyarak, bölgelerindeki kentsel dönüşümü süratli bir şekilde şu anda gerçekleştiriyorlar. Ama Fikirtepe kullanıldı, birileri tarafından kullanıldı.” (Görüşme 2)

Hak sahiplerinin dışlandığı ve alınan kararların özel sektör lehine olduğu yönleriyle eleştirilen süreçte herhangi bir engeli yokken yıkım yapmayan inşaat firmalarına yönelik neden bir karar verilmediği sıklıkla dile getirilmiştir. Buna yönelik olarak, “Fikirtepe’de harekete geçmeyen firma kara listeye alınacak!” başlıklı haberde yer aldığı üzere, 29.11.2014 tarihinde düzenlenen toplantıda alınan kararlar arasında, girdikleri yapı adasında %100 imzasını bitiren firmaların, Ocak 2015’e kadar girişimde bulunması gerektiği ve aksi taktirde Bakanlığın kara listesine alınacağı yer almaktadır. Aynı zamanda firmaların mali durumlarıyla ilgili çalışma başlatılarak, çantacı olarak adlandırılan aracı firmalara izin verilmeyeceği belirtilmektedir [162]. Süreçte ortaya çıkan bir diğer sorun ise hak sahiplerinin farklı inşaat firmaları ile anlaşmasından doğan, aynı adada sözleşme yapan birden fazla inşaat firmasının varlığıdır. Bu noktada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı devreye girmiş ve inşaat firmalarına anlaşmalarını ya da daha az imzaya sahip olan firmanın yerinin kamulaştırılacağını ifade etmiştir [163].

Son yıllarda yapılan planlara bakıldığında; 2015 yılında Fikirtepe ve çevresine ilişkin yapılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle, plan lejandında yüksek yoğunluklu konut alanı olarak belirtilen 500-1100 kişi/ha olan brüt yoğunluk değeri, 1000 kişi/ha olarak düzenlenmiş ve 26.11.2015-25.12. 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Proje alanında yapılan son planlar ise, 28.12.2016 tarihinde onaylanan ve 30.12.2016-28.01.2017 tarihleri arasında askıya çıkan nazım ve uygulama imar

planlarıdır. 1/5.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planında yapılan değişikliklerden ilki, planlama alanındaki tüm uygulamaların Bakanlık tarafından uygun görülecek/onaylanacak olan alana ilişkin uygulama imar planına ve kentsel tasarım projesi ile avan projeye göre yapılmasıdır. Planda kentsel tasarım projesinin Bakanlık tarafından belirlenecek etaplar halinde hazırlanabileceği, etaplar halinde onaylanması durumunda proje bütünlüğü dikkate alınarak donatı alanının belirleneceği kararı yer almaktadır. Ana ulaşım akslarının da yine Bakanlık tarafından uygun görülecek/onaylanacak Ulaşım Planı'na göre yapılacağı ve kentsel tasarım projesinde revize edilebileceği belirtilmektedir. Yine donatı alanlarıyla ilgili olarak 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı notlarında, bu planın önceden yapılan ve İBB Başkanlığı'nca onaylanan donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta ile bir bütün olduğu, anahtar paftada yapılacak değişikliklerin ve kentsel tasarım projesinin İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygun görülerek yürütüleceği belirtilmektedir. Ayrıca önceki planda da yer alan "Donatı alanlarının fonksiyonları ve ada içerisindeki yerleri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygun görülecek/onaylanacak donatı alanlarının dağılımını gösteren anahtar paftaya göre kentsel tasarım veya ruhsat projesinde belirlenecektir." plan notu, bu planda da yer almıştır. Dolayısıyla donatı alanlarıyla ilgili olarak plan, önceki plandan farklı bir yaklaşım geliştirmemiştir. Oysa ki yapılan planlarda ve açıklamalarda, proje alanındaki kentsel dönüşümün en önemli nedeni olarak afet riskinden sonra donatı alanı eksikliği sayılmaktadır.

Aynı zamanda bu planla yine bir yetki devri gözlenmekte; bir önceki uygulama imar planında mimari proje onayı ve diğer uygulamalarda İBB Başkanlığı ve ruhsat işlemlerinde İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yetkili iken, bu plan değişikliği ile uygulamaya ilişkin yetki de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne devredilmektedir. Önceki planda onaylı mimari avan projeye göre belirleneceği belirtilen birçok durumun bu planda, onaylı mimari ruhsat projeye göre belirlenmesine yönelik değişiklik yapılmıştır. Plan notlarının özel hükümlerine ise, "Yapı adası oluşturan parsel şartı; planda konut, ticaret + konut, ticaret alanları ile donatı kullanımlarından bir veya birkaçının bulunabildiği yapı adalarında donatı alanı kullanım kararı getirilen alanlar dışında kalan parsellerin tevhit edilmesiyle uygulanır. Yapı adası

oluşturan parsellerde en az m<sup>2</sup> büyüklüğü ve m<sup>2</sup> kademelenmesi şartı aranmaz.” ifadesi eklenmiştir.

2016 yılında, yapılan son plan değişikliği dışında iki önemli gelişme daha yaşanmıştır. Bunlardan ilki, 27.10.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nde yapılan değişikliktir. Bu değişiklikle Fikirtepe’de yaşanan olumsuz sürecin bir daha yaşanmaması amaçlanmakta ve yönetmeliğe göre;

- Bakanlar Kurulu belli bir bölgeyi riskli ilan edebilmekte,
- Daha önce riskli alan ilanı için yalnız belediyeler başvurabilirken yönetmelikle birlikte malikler, özel sektör ve TOKİ de riskli alan tespiti başvurusu yapabilmekte,
- Riskli alan tespiti için 15 bin m<sup>2</sup> büyüklük sınırı kalkmakta,
- Kamu düzeni ve güvenliği, altyapı hizmetlerinin yetersizliği, toplam yapı sayısının en az % 65’inin mevzuata aykırılığı halinde riskli alan ilanı yapılabilmekte, böylece 6306 sayılı kanunla belirtilen 3’te 2 çoğunluk ilkesi yapı dışında alan bazında da uygulanmış olmakta,
- Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamına giren taşınmazlarda da kentsel dönüşüm yapılabilmekte,
- Riskli yapı tespiti yapan personele sertifikalarını sadece Çevre ve Şehircilik Bakanlığı değil belirleyeceği kurum ve kuruluşlar da verebilmekte,
- Lisanslandırmada inşaat mühendislerinin taahhütname vermesi kaldırılmakta,
- Malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılık belgesi çıkarma, kayyum atama veya işlem yapma yetkisi Bakanlık’ta olmakta,
- Arsa payını satarak alandan çıkmak isteyenlerde satış için binanın yıkılması şartı kaldırılmakta ve bu kişilere on beş günlük uyarı ihtarnamesi gönderilmektedir [164].

Yönetmelikte arsa payına ilişkin düzenleme ve 6306 sayılı Kanun’un ilgili maddesiyle birlikte, 3’te 2 çoğunluk sağlanması durumunda malikin arsa payının açık artırma usulü ile 3’te 2’de yer alan hissedarlara satılmasına yönelik karara bağlı olarak, 2017 yılının başında ilk arsa payı satışı gerçekleşmiştir [165]. Bu konuda alanda kurulan

derneklerden biri olan Fikirtepe Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahalleleri Derneği (FİDEM)'nin Başkanı Ercüment Oruç ile yapılan görüşmede, sürecin önündeki tikanıklıkları aşmak için kendilerinin birçok yasal düzenlemede etkilerinin bulunduğunu ancak bunların kamuoyuna yansımadağı belirtmektedir. Bu kapsamda önce kamulaştırma ve ardından acele kamulaştırma kararlarını savunarak yasal düzenlemeleri yönlendirdikleri, ancak mülkiyet hakkı kaynaklı eleştiriler nedeniyle son olarak pay satışı ile ilgili düzenlemeyi ortaya koyduklarını ifade etmiştir. Bu noktada sivil toplum kuruluşları ile oluşturulan her yapı adasından seçilen temsilcilerin arabulucu bir rol üstlendiğini belirtmiştir. Ancak bu konuda olduğı gibi birçok konuda anlaşmazlığa düşen, alanda yaşayanların oluşturduğı sivil toplum kuruluşlarından diğeri ikisi olan Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Derneğı ile Fikirtepe Derneğı'nin ise birçok demecinde; yapılan düzenlemelerle mülkiyet hakkına aykırı davranıldığı, inşaat firmalarının lehine kararlar verildiğı ve bu durumun kamunun alanda etkin bir rolü olmamasından kaynaklandığı söylemleri yer almaktadır. "Fikirtepe'de Yürüyüş Bilmecesi" adlı haberde, FİDEM'in organize ettiğı ve bölgedeki yirmi bir inşaat firmasıyla anlaşılan hak sahiplerinden oluşan ada temsilcilerinin katılacağı yürüyüşe diğeri iki dernek katılmayacağını bildirmektedir. Bunun nedeni olarak Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Derneğı Başkanı Yasin Bektaş; FİDEM'in yürüyüş içeriğinde tek taraflı olarak toplumu kutuplaştıracı söylem ve toplumu ayrıştıran hedefleri olduğunu düşündüklerini belirtmekte, yürüyüşe alternatif olarak bir toplantı düzenlemektedir. Fikirtepe Derneğı ise, yürüyüşün haklarını savunarak mücadele eden hak sahipleri üzerinde bir bakıma Çevre ve Şehircilik Bakanlığı eliyle kamulaştırma baskısı oluşturulması için düzenlendiğini ve çözümün bir parçası olarak görmedikleri etkinliğı organize eden gruplara ve yürüyüşe katılacak olan yurttaşlara sağduyu çağrısında bulunmaktadır [166]. Alanda dernekler arasındaki gerilim çeşitli haberlere yansımakla birlikte, inşaat firmaları lehine davranan derneklerin ve ada temsilcilerinin olduğı dile getirilmektedir. Bu noktada en önemli görüşlerden biri, kentsel dönüşümün alanda komşuluk ilişkilerini bitirdiğı ve hatta kardeşin kardeşe düşman olduğudur. Genel olarak herkes de güvensizlik hissinin olduğı ve sosyal dayanışma ağlarının piyasa koşulları ile yıllar içinde gittikçe büyüyen rant beklentisi nedeniyle çözüldüğü hakim görüştür. Bunun dışında, dönüşüm alanında yalnız hak sahipleri değil proje üreten on

yedi inşaat firması da bir araya gelerek 2015 yılında Fikirtepe Platformu'nu kurmuştur. Resmi internet sitelerinde amaçlarının; “Fikirtepe hakkında var olan yanlış bilgileri düzeltmek ve kentsel dönüşüm ile yeni Fikirtepe'nin değerini ortaya koymak; Fikirtepe'nin gelecek 5 yıl içerisinde yatırımcılarına sunacağı prim getirisini anlatmak; Fikirtepe'nin master planı, peyzaj projeleri ve alt yapı projeleri gibi bölgenin tamamına hitap eden teknik çalışmaların yapılmasına ve bu çalışmaların düzenli bir şekilde devam etmesine katkı sağlamak; Fikirtepe Platformu üye firmalarının bölgede inşaatlarını gerçekleştirirken, arsa sahipleri ile uzlaşmasından, ruhsat onay işlemlerine ve inşaat işlerine yönelik edinilmiş tecrübelerin paylaşıldığı bir ortam oluşmasını sağlamak” olduğunu belirtmişlerdir.

2016 yılında gerçekleşen bir diğer önemli gelişme, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, KİPTAŞ ve İller Bankası vasıtasıyla projesini tamamlayamayan ve finansal zorluk yaşayan inşaat firmalarına destek olma kararıdır. Alanda aktif rol oynamayan kamunun bu eksikliği; süreçte belirsizliklere, anlaşmazlıklara ve vatandaş ile özel sektör arasında düzenleyici olarak yer almamasıyla sürecin devamlı durmasına neden olmuştur. 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce bir açıklamasında, “Fikirtepe ile ilgili yanlış bir algı var. Biz orada kentsel dönüşüm ilan etmişiz. Ondan sonrası mal sahibi ile orada inşaat yapacak arasındaki hukuktur. Alan ve veren arasındaki ilişkidir. Biz orada yokuz. Biz oranın hukuki işlemlerini yapmışız ve çekilmişiz. Demişiz ki, “bu bölge riskli alan”. Emsal şu demiş, Büyük Şehir vermiş. Biz de onu onaylamışız. Orada iş yapacak insan, gidecek oradaki insanlarla anlaşacak. Sonra projesini verip, ruhsatını alıp inşaata başlayacak. Alanla veren arasında, biz orada olmak istemeyiz...” ifadelerine yer vermiştir [167]. Ancak sürecin çok uzaması ve bu nedenle birçok firmanın batması ya da alandan çekilmesi sonucu tekrar durma noktasına gelmesiyle birlikte Bakanlık sürece dahil olmuş ve bu durum söylemde de etkisini göstermiştir. 2016 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcı ve İller Bankası Yönetim Kurulu Başkanı Mücahit Demirtaş, “Bakanlık olarak Fikirtepe'deki sürece el attık. Finansal zorluk çeken firmalarla İller Bankası ve Kiptaş aracılığı işe işbirliği yapacağız. Bunun dışında bazı bölgelerde işe başlamayan firmalar var. Onlara diyoruz ki “Yapamıyorsan bırak git”. Biz yaptıkları masrafları ödeyeceğiz, kardan da bir miktar pay vereceğiz. Onlara bir süre verdik. Sonra biz tabelamızı asıp işe başlarız” açıklamasında bulunmuştur [168]. Ancak

özel sektör gibi davranarak alana giren ve kentsel dönüşüm uygulamalarına inşaat sektörü çerçevesinden bakmayı uygun gören kamunun, hak sahipleriyle firmalar arasında köprü görevi görmekten kaçınması; afet riski nedeniyle hızlı ve sorunsuz bir şekilde dönüşmesi amaçlanan alanda spekülasyona izin vermesiyle sonuçlanmakta, her şey ederi üzerinden konuşulmakta, sosyal ilişkiler yok olmakta ve bölüşümü konusunda ciddi endişeler yaratan rant meselesi sağlıklı mekanlar oluşturma önüne geçmektedir.

Fikirtepe ve çevresine ilişkin nazım ve uygulama imar planı notlarında neredeyse tüm ayrıntıların Fikirtepe Kentsel Tasarım Projesi (Fikirtepe Master Planı) kapsamında belirleneceği ifade edilmektedir. Ancak çalışma alanının özel proje alanı ilan edilmesinden yaklaşık 11 yıl, Kentsel Tasarım Projesi yapılacağı kararından ise 2 yıl sonra, 19.01.2016 tarihinde İBB Başkanlık oluru ile proje onaylanmıştır. Onayın ardından başlayan projelerde tüm terkler bu projeye göre yapılmış ve 1.5 ay içinde altyapı çalışmalarının başlayacağı belirtilmektedir [169]. Ancak görüşmelerde proje alanının D-100 yoluna bakan cephesinde altyapı çalışmalarının henüz başladığı belirtilmiş, daire teslimlerinin de yapılmaya başlandığı ancak altyapısı olmayan bir alanda kimsenin yaşayamayacağı ifade edilmektedir.

Sonuç olarak; “Fikirtepe Piyangosu” [170], “Fikirtepe'ye talih kuşu kondu!” [171] gibi proje alanında yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamasını olumlu bir dille ele alan haberlerde başlıklar yıllar içinde; alınan kararlar, yapılan planlar ve değişikliklerin fazlalığı nedeniyle bitmek bilmeyen süreçte “Model Olacak Dönüşümden Kentsel Bir Travmaya; Fikirtepe” [172], “Cazibe değil korku merkezi: Fikirtepe” [173], “Kadıköylüleri yakan 'piyango!'”ya [174] evrilmiştir. Medyada Fikirtepe’deki mülk sahiplerinin milyoner olduklarıyla ilgili haberler yer alırken, görüşmelerde bu kişilerin oldukça az olduğu belirtilmiştir. Süreç içerisinde birçok mülk sahibinin vefat ettiği ve hanehalkı büyüklüğünün yüksek olmasına bağlı olarak mülkün birden çok çocuğa ve hatta torunlara kaldığı ifade edilmiştir. Dolayısıyla hak sahipleri çoğalmış ve proje sonrası alanda yaşamak imkansızlaşarak, satıp başka bir yere yerleşmek hakim anlayıştır. Mülkünü satıp gitmek isteyenler için tek neden bu değildir. Hak sahibinin anlaşarak taşındığı evlerin yıkımına başlanmayarak boş kalması, alanda ciddi bir güvenlik sorunu doğurmuştur. Boşaltılmış ve yanmış yapılarla, bu yapıların içinde

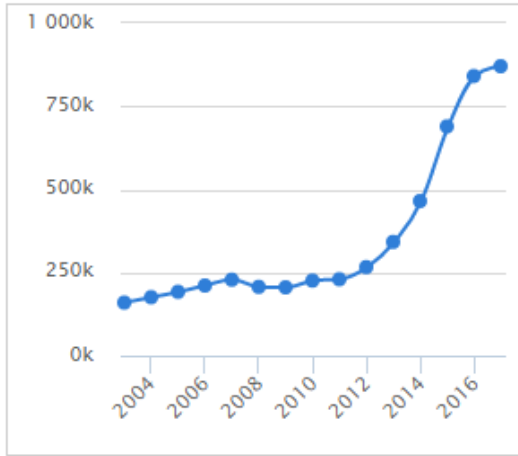
yaşayan evsizler, madde bağımlıları ve son olarak Suriyeli vatandaşlarla, fuhuş ve taciz vakalarıyla, terk edilmiş araçlarla hayalet kente benzetilen alanda yaşamak istenmemekte, ancak projenin başlamaması ve bu nedenle kira yardımı alınamayacağı için taşınılamamaktadır. Boşaltılan; elektrik, su gibi temel kamusal hizmetlerin olmadığı; penceresi, kapısı olmayan metruk yapılara yerleşen Suriyelilerin içinde bulundukları sağlıksız koşullara kayıtsız kalamayıp yardım edenler olmakla birlikte hastalık riskinden endişe duyanlar da bulunmaktadır [175]. Bu durum karşısında Kadıköy Belediyesi devreye girmiş, Suriyeli sığınmacıların Tuzla'daki sığınma kampına tahliye edilmesi için çalışmalara başlamış, ancak bu kampın kapanmasıyla birlikte sığınmacıların daha fazla mağduriyet yaşamaması için yapılacak yıkım işlemini durdurmuştur [176]. Tıpkı dar gelirli kesimlerin ve yaptıkları gecekonduların 1980'lere kadar geçici olduğu düşünüldüğü gibi; Suriyeli sığınmacıların da geçici, diğer bir deyişle misafir olduğu düşünülmüştür. Ancak Fikirtepe'de henüz yıkılmamış boş binalara yerleşen, kiracıların alanı terk etmesiyle birlikte yeni kiracılar olan veya Fikirtepe'de çalışan Suriyelilerin bulunması; mekanda varlığını gösteren yeni bir kesime işaret etmekte ve alan özelinde üzerinde ayrıca çalışılması gereken önemli bir konuyu oluşturmaktadır. Bu nedendir ki; Tasarım Atölyesi Kadıköy (TAK), Bahçeşehir Üniversitesi Göç ve Kent Çalışmaları Merkezi (BAUMUS) ve Kadıköy Akademi'nin oluşturduğu 19 kişilik bir ekip, alanda Suriyeli sığınmacılara yönelik bir çalışma başlatarak, Fikirtepe halkıyla bu kesimin tanışmasını sağlamaya çalıştıkları bir etkinlik düzenlemişlerdir [177].

Sonuç olarak; Fikirtepe günümüzde birbiriyle uyumsuz iki mekanı yansıtmakta; bir yanda yıkılmayı bekleyen ve yaşayan yapılar, diğer yandan bu yapıların yanında devasa büyüklükteki projeler yer almaktadır. Kadıköy'de yapılan plan değişikliği ile kat sayısı en yüksek 15 kat olarak sınırlandırılmakta, proje alanı ise riskli alan olarak özel bir plana sahip olmasıyla Kadıköy'den tamamen bağımsız olarak gelişmektedir. Bu durum Kadıköy'ün nüfus ve yoğunluğunu etkilediği gibi altyapıyı da zorlamaktadır. Tüm kesimlerin iletişim mekanı olan kamusal alanlarla ilgili olarak süreç içerisinde değişen planlar ve plan kararları belirsizliklerle dolu olmakla birlikte, donatı yetersizliği söylemiyle yola çıkan projede donatı payı çok düşük kalmakta ve her bir adanın kendi içinde çözülmesi beklenmektedir. Bugün bile tek taraflı sözleşmeleri imzalamaları

beklenen ve kiralari ödenmeyen hak sahipleri bulunmakta, bu nedenle taşındıkları konutların kirasını vermekte zorlanmakta, mülkiyet hakları üzerinde baskı oluşturan acele kamulaştırma gibi uygulamaları öngören yasal düzenlemelerle daha da mağdur duruma düşmektedir. Afet riski nedeniyle meşrulaştırılan kentsel dönüşüm uygulamaları arasında sayılan proje alanı, ne İBB'nin ne de JICA'nın raporlarında öncelikle dönüştürülmesi gerekli riskli alanlar arasında yer almamaktadır. Kamunun düzenleyici ve hak sahipleri ile inşaat firmaları arasında her iki tarafın da haklarını gözetecek bir rolü üstlenmesine duyulan ihtiyaç defalarca kez dile getirilmesine karşın, Bakanlık ve İBB yalnızca planın yapılması ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi düzeyinde dönüşüme müdahil olmuştur. Üstelik Bakanlık ve İBB arasında devamlı gerçekleşen yetki devri de yeniden plan yapmaya neden olmakta ve süreci durdurmaktadır. Kamu anlaşma yolunu tamamen vatandaş ile özel sektöre bırakmış; bu durum yeterli sermayeye sahip olmayan ve maket üzerinden satış yaparak sermaye oluşturmaya çalışan inşaat firmalarının, dönüşüm hakkında bilgilendirilmedikleri için kandırılmaya hazır olan hak sahiplerini, firmalar lehine düzenlenen sözleşmeleri imzalamaları yönünde zorlamaları sürecin tıkanmasına neden olmuştur. Bu noktada bazı firmaların dürüst ve iyi niyetli çalıştıkları da belirtilmektedir. Aracıların (çantacı) devreye girmesi ve zamanla daha fazlasını isteyen mülk sahiplerinin anlaşma sürecini uzatmasıyla birlikte, özellikle anlaşma sağlamış olan adalarda boşaltılan yapılara gerçekleşen yasadışı faaliyetler alanda hala yaşayanlar için güvensiz bir ortam oluşturmaktadır. Gönüllülük esasına dayandığı belirtilen dönüşüm uygulamasında kamulaştırma, acele kamulaştırma ve son olarak pay satışı gibi kararlarla mülkiyet hakkı yok sayılmakta ve uzlaşma zorunlu hale getirilmektedir ki uzlaşmak zorunda olduğu bilinen hak sahiplerinin inşaat firmaları tarafından mülkü üzerinden tehdit edilmesi medyada sıkça yer almaktadır. Kadıköy Belediyesi ise bu süreçte ve plan kararlarında etkisiz hale getirilmiş, ilçe sınırları içindeki bir bölgede plan yapma yetkisi elinden alınmıştır. Böylece Kadıköy'de birbirinden çok farklı iki yapılaşma koşulunun tanınmasıyla birlikte bir bütün içinde birbirinden kopuk olarak gelişen kent mekanları oluşmakta, bütüncül planlama yerine parçacıl planlama yaklaşımı benimsenmektedir. Bu durum ise üst ölçekli planlara aykırı nitelik taşımaktadır. Yapılan planlarda kiracılardan hiç bahsedilmemekte, ancak görüşmelerde alanda kiracılığın yüksek

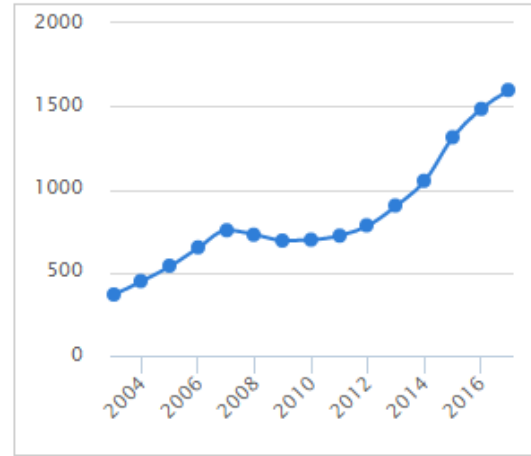
olduğu ve birçok kişinin gelirinin bu yolla oluştuğu belirtilmektedir. Dönüşümle birlikte taşınmayan kiracıların da süreci tıkadığı belirtilmekle birlikte taşınan kiracıların boşalttığı evlerin boş kalması sonucu yaşanan ekonomik çöküntüye işaret edilmekte, bu evlere Suriyeli göçmenlerin yerleşerek yaşamın devam ettiği bilinmektedir. “Primtepe” olarak anılan alanda, konutların m<sup>2</sup> değerinin sürekli artmasıyla sektörün harekete geçeceği ve yatırım yapmak isteyenlerin burayı tercih edeceği öngörülmüştür. REIDIN Fikirtepe Bölge Raporu’na göre [178], 2005 yılında yaklaşık 2.000 TL olan m<sup>2</sup> fiyatları, 2017 itibarıyla 8.000 TL’yi geçmiştir. Kira fiyatları ise, 500 TL’den 1.500 TL’ye yükselmiştir. Grafiklerde özellikle 2012 tarihinde 6306 sayılı Kanun’un çıkmasıyla birlikte daire satış ve kira fiyatlarında ciddi bir artış gözlenmektedir. Bu durum görüşmelerde de aynı şekilde aktarılmıştır. Projeler tamamlandığında, Fikirtepe Platformu Başkanı Ali Nuhoğlu m<sup>2</sup> fiyatlarının 15.000 TL’yi bulacağını belirtirken [179]; Fikirtepe Platformu Genel Müdürü İrfan Şükrü Yağcı ise 10.000 dolar olacağını öngörmektedir [180].

#### Satış Fiyatı (Türk Lirası)



Örnek daire fiyatı 100 m2, 2+1

#### Kira Fiyatı (Türk Lirası [Aylık])



Örnek daire fiyatı 100 m2, 2+1

Şekil 4.18 Konut göstergeleri [178]

Sosyo-ekonomik yapının tamamen göz ardı edildiği ve dönüşümün tamamen maddiyat üzerinden konuşulduğu projede, bir yandan arsasına karşılık yedi daire alan, diğer yandan ise bir daire üzerinde birden çok hak sahibinin bulunması nedeniyle eline pek bir şey geçmediğini belirten hak sahipleri yer almaktadır. Ticari bölümlerle ilgili belirsizlik ise hala çözülememiş, hem konut hem ticari alanlarda hak kayıpları

yaşanmaması için mimar ve avukatlara sözleşmeler incelenmektedir. Ortak olan tek nokta, projeler bittiğinde mekanın eski sahiplerinin burada yaşayacağını düşünülmemesidir. Kimsenin kimseye güvenmediği ortamda herkes birbirini suçlamakta, hak sahipleri ve müteahhit firmalar birbirlerinden şikayet ederken, bir yandan da Bakanlık ve Kadıköy Belediyesi'nden yeterli ilgiyi göremediklerini belirtmektedir [181]. Kadıköy Belediyesi ise, proje alanında yetkisinin olmamasından ve yok sayılmasından şikayet etmekte; alanda yalnız Bakanlık'ın yetkili olduğunu ve planlar, uygulamalar ve verilen ruhsatlar hakkında bilgi verilmediğini belirtmekte; aynı zamanda terklerin ilçe belediyesine değil, Hazine'ye devredilmesinin kanuna aykırı olduğunu ifade etmektedir [182].

Son olarak gelineen noktada, 05.02.2017 tarihinde temel atma töreni düzenlenmiştir. Törende Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, tüm mağduriyetlerin çözüleceği sözünü vererek; "Çözebildiğimiz adalarda bugün işe başlıyoruz. Arkasından diğer adalara tek tek geleceğiz. Bir taraftan hukuki çözümleri çözdük, müteahhit vatandaş ilişkisiyle uğraştık. Baktık olmadı, İller Bankası ve Kiptaş aracılığı ile işlere burada biz başlıyoruz. Eğer önümüzdeki günlerde vatandaşın işini yine bazı müteahhitler çözmezse, mağduriyet devam ederse, yine Kiptaş ve İller Bankası vasıtasıyla gelip bütün adaları tek tek yapıp teslim edeceğiz. Kira ödemesinde sıkıntılar vardı, önümüzdeki hafta onları da çözeceğiz. Buradaki vatandaşların soruları bitmiş olacak diye düşünüyorum." açıklamasında bulunmuştur [183]. Böylece artık kamunun sürece müdahale edeceği ve alanda aktif olarak görev alacağı bir döneme girildiği anlaşılmaktadır. Ancak bundan sonraki süreçte hem yasal düzenlemeler yoluyla hem de inşa faaliyetleriyle sürece katılacak ve düzenleyici bir rol üstlenecek olan kamunun alacağı kararların, mekanı ne yönde değiştireceği oldukça önemlidir. Bu zamana kadar yapılan uygulamalar ve alınan kararlar nedeniyle, elde edilecek rantın bölüşümünde adil davranılmasına yönelik ciddi şüpheler barındıran ve kentsel dönüşüme piyasa koşulları kapsamında gayrimenkul ekseninde bakan süreçte bundan sonra ne olacağı, alandan taşınanların projelerin bitiminde tekrar geri dönüp dönmeyeceği, dönen olduğu takdirde yeni mekanın gerektirdiği ücretleri karşılayıp karşılayamayacağı, yeni mekanın sahiplerinin profilleri, üst ölçekli plan kararlarında yer alan tüm sınıfları birarada yaşatma amacı doğrultusunda gerçekleşen kentsel dönüşüm projesinin

gerçekten bu amaca uygun sonuçlar üretip üretmediği; çalışmanın gözlemlediği süreci aşmakta, sonraki çalışmaların konusunu oluşturmaktadır.

#### **4.4 Dönüşüm Projesinin Yapısı, Hedef Kitlesi ve Sunumu: Yeni Mekanın Yeni Sahipleri**

Kentsel dönüşüm süreci başlangıcında Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallelerinin bir kısmını kapsayan proje alanındaki nüfus 50.000 kişi, hane sayısı ise 16.000'dir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.25 olup, kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü 25.81 m<sup>2</sup>'dir [184]. Dolu hane sayısı 10.835, toplam ticarethane sayısı 1.424, dolu ticarethane sayısı 1.139 ve küçük sanayi birimlerinin sayısının 529 olduğu görülmektedir. Ortalama TAKS 0.67, ortalama KAKS (emsal) ise 1.86'dır [124]. Izgara plan sisteminin hakim olduğu alanda, bitişik nizamda 2-3 katlı yapıların çoğunlukta olduğu gözlenmekle birlikte, 6 kat ve üstü yapılar ile tek katlı ayırık nizam yapılar da bulunmaktadır.



Şekil 4.19 Fikirtepe’de tek katlı konut örneği



Şekil 4.20 Fikirtepe’de bitişik nizam 2-3 katlı yapılar



Şekil 4.21 Fikirtepe’de ayırık nizam çok katlı bir yapı örneği

Planlama alanında %72 özel mülkiyet, % 25 kamu mülkiyeti ve % 3 vakıf mülkiyeti bulunmakta [185], mülkiyet dokusu ise çok küçük parçalı olup ortalama parsel

büyüklüğü 186 m<sup>2</sup>'dir [186]. Bu durum oldukça yoğun bir konut dokusuna işaret etmekte; aynı zamanda sağlıksız yaşam koşulları, yetersiz donatı alanları ve afet riski nedenleriyle birleşerek, alanın kentsel dönüşüm kapsamına alınmasına neden olmaktadır. Alanda bulunan 6341 binanın yaklaşık %3'ü iyi, %59'u orta, %37'si kötü ve %1'i yıkık durumda olup [184], betonarme binalar yoğunluktadır ve görüşmelerde zeminin deniz kumu olduğu belirtilerek depremde binaların çoğunun yıkılacağı ifade edilmektedir. Dar sokaklar ile eğimin yüksek olduğu alanlarda merdivenli sokaklar görülmekte ve bu durum erişimi engellemektedir.



Şekil 4.22 Fikirtepe’de eğimin yüksek olduğu merdivenli sokak örneği

Bu nedenle, 2011 yılında yapılan ilk 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı’nda, var olan küçük ve çok parçalı mülkiyet dokusunun kademeli olarak artan imar hakları ile büyük parçalar haline getirilmesi ve bu yolla tanınan imar artışının büyük parseller oluşturmayı teşvik etmesi amaçlanmıştır. Böylece yapı adası oluşturan parsellere verilen emsal değeri 4.14 olarak belirlenmiştir. Diğer kentsel dönüşüm projelerinde uygulanmayan ve uygulanmayacağı belirtilen imar düzenlemesiyle, Fikirtepe’de yapısal dönüşümün gerçekleştirilmesinin sağlanacağı düşünülmüştür. Bu bağlamda başlangıçta proje alanıyla ilgili, Türkiye için pilot/örnek proje olmasına yönelik olumlu algılar yaratılırken, sürecin devamında yaşanan belirsizlikler ortamında,

projenin kentsel dönüşüm için okul olması, dene-gör politikasının uygulanması ve sat-yap anlayışının benimsenmesi gibi daha eleştirel bir dil kullanılması gündeme gelmiştir. Kat karşılığı hasılat paylaşım modelinin uygulandığı 134 ha büyüklükteki proje alanında, 2011 yılında yapılan plan sunduğu yüksek yapılaşma koşulları nedeniyle sivil toplum kuruluşlarınca dava edilmiştir. Proje alanının 2013 yılında riskli alan kapsamına alınması ve plan yapma yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmesiyle birlikte yapılan yeni planda emsal değeri 4.00'e düşürülmüş, tez çalışmasının gerçekleştirildiği dönemde bu değer aynı kalmıştır.

2017 yılı itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapmış olduğu açıklamaya göre proje alanı 61 yapı adasından oluşmaktadır. 61 adet yapı adasının 28'inde hak sahipleri ile inşaat firmaları arasında %100 oranında anlaşma sağlanmıştır. Anlaşma sağlanan yapı adalarının 20'sinde Bakanlıkça ruhsat düzenlenmiş, 7'sinde ise ruhsat başvuruları alınarak ruhsata esas projelerinin incelenmesi ve diğer işlemleri devam etmektedir. Aynı zamanda 13 adada temel atma, 2 adada da yıkıma başlanacaktır [187]. Dönüşüm sonrası 160.000 kişinin yaşaması öngörülen, 35.000 konut ve 2.500 ticari alanı barındıracak olan, 80 metre yükseklik ve 26 katlı yapılardan oluşacak proje alanının master planı 2016 yılı başında onaylanmıştır. Uygulama imar planında özellikle donatı alanlarıyla ilgili neredeyse tüm hususların kentsel tasarım projesine göre yapılacağı ve donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar paftanın dikkate alınacağı belirtilmektedir.



Şekil 4.23 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın yeni dokusu

Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi çalışması da bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın talebi üzerine Kentsel Vizyon Platformu ve Kentsel Strateji ile KCAP tarafından 2013 yılında hazırlanmış; mekansal kararlar ve tasarım önerileri geliştirilmiştir. 2016 yılında onaylanan Fikirtepe Master Planı'nın temelini de, bu çalışma oluşturmaktadır. Yapılaşma yoğunluğunun ve ada bazında yapılan birbirinden farklı projeler arasındaki uyumsuzluğun etkilerini hafifletmek amacıyla, Kentsel Tasarım Çerçevesi kapsamında üç yaşamsal dokunuş olarak ifade edilen damar, düğüm ve doku yaklaşımı benimsenmiştir. Damar olarak ifade edilen yaklaşım, Fikirtepe'nin en üst kotunda yer alan ve konumu nedeniyle en erişilebilir noktadaki yeni merkez alanıdır. Master Planı'nda da bu alan "prestij aksı" olarak tasarlanmıştır [188].



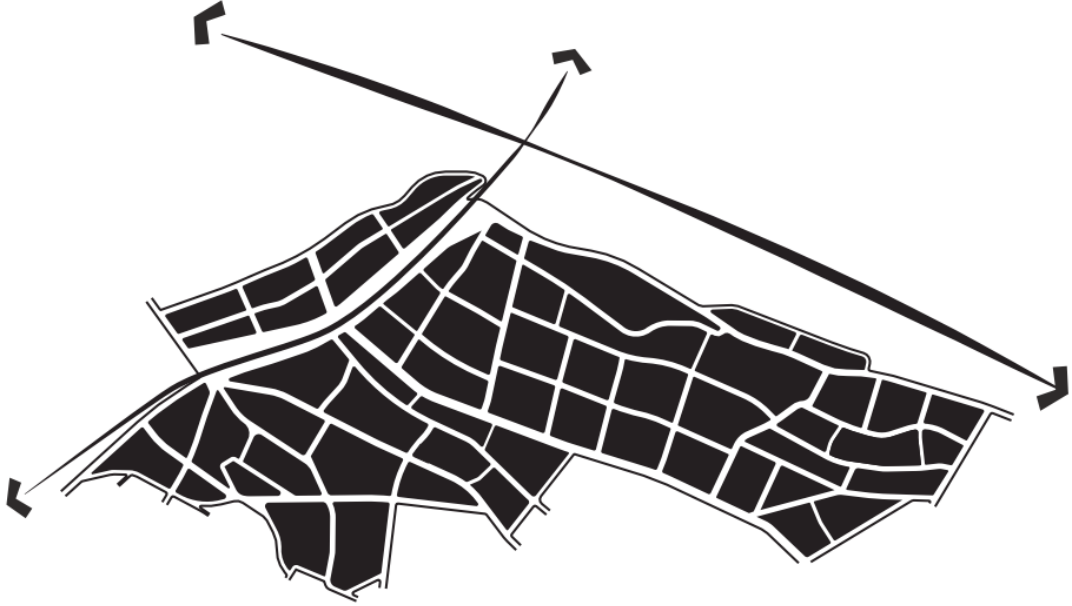
Şekil 4.24 Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan damar yaklaşımı [188]

Düğüm yaklaşımında, kamusal mekan tasarımı gerçekleştirilmiş; alanın fiziksel ve sosyal özellikleri göz önünde bulundurularak mahalle ölçeğinde sokak, meydan, çarşı ve park gibi erişilebilir yaşam odakları düzenlenmiştir [188]. Master Plan'ının anahtar paftasında yer alan donatı alanlarının yer seçimi ve kurgusunda bu çalışma dikkate alınmış, ancak mekansal değişiklikler yapılmıştır.



Şekil 4.25 Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan düğüm yaklaşımı [188]

Doku yaklaşımında ise, alanda var olan bazı yapı adalarının birleşmesiyle yeni bir kentsel dokunun meydana geldiği belirtilmekte [188], Uygulama imar planı ve buna bağlı olarak hazırlanan Fikirtepe Master Planı'nda da parsellerin birleşmesiyle yapılaşma koşullarının arttığı ve yeni yapı adalarının ve üzerinde yükselen projelerin oluşturduğu mekan ve ulaşım kurgusunun, farklı bir dokuya işaret ettiği gözlenmektedir.

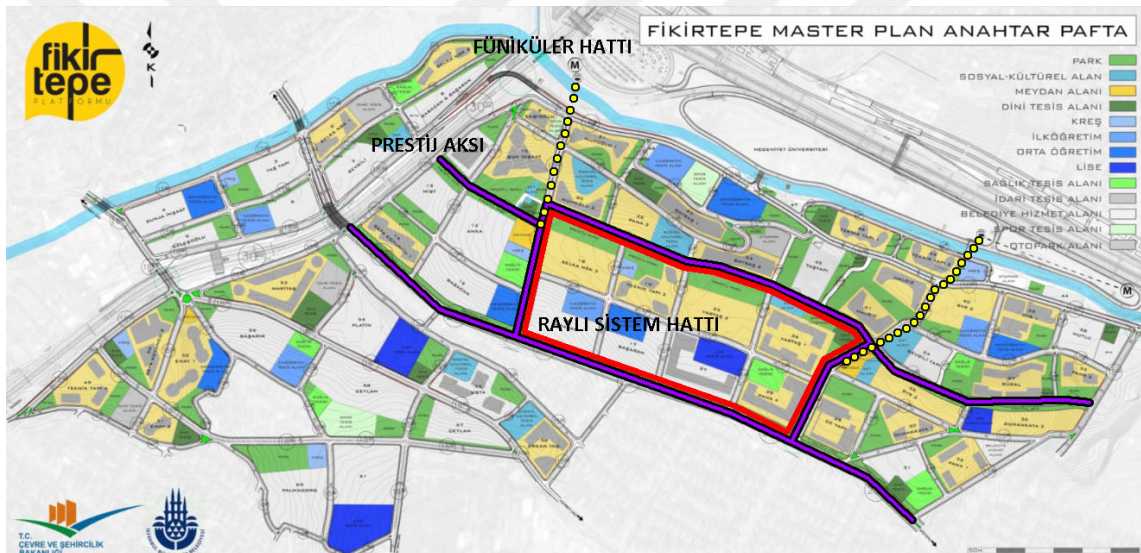
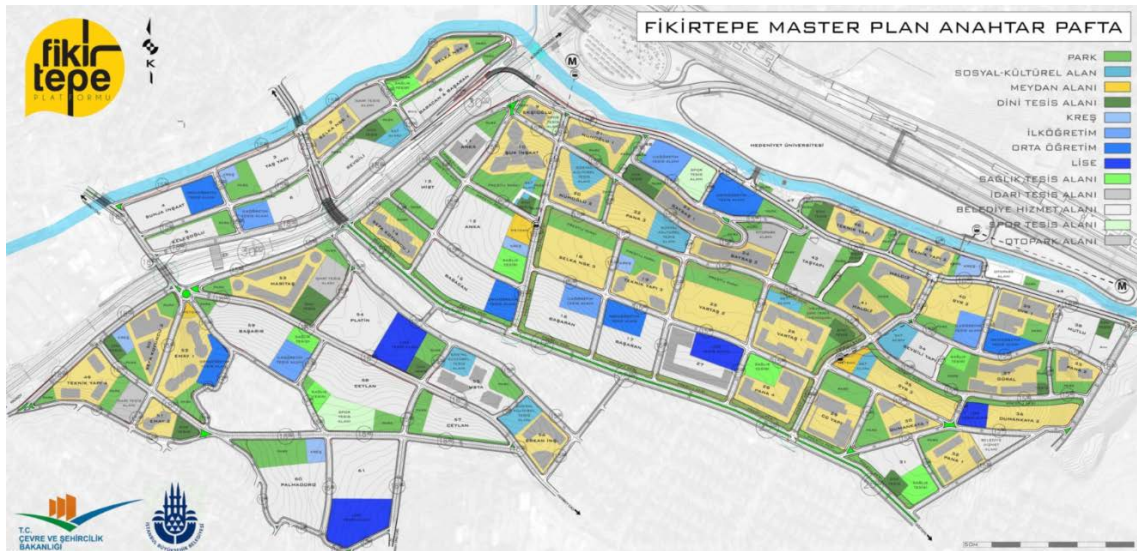


Şekil 4.26 Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, üç yaşamsal dokunuştan doku yaklaşımı [188]

Proje alanında “yeni, canlı ve yaşanabilir bir yerleşim alanı” kurgulamak hedefiyle yaşayan sokaklar, karma kullanım, ulaşım çeşitliliği ve açık alanlar olmak üzere dört temel ilke belirlenmiştir. Bu kapsamda imar planının izin verdiği 80 metre yüksekliğe varan 25-26 katlı yapılar değil, 8-10 katlı yapılar arasında yaya yolu, taşıt yolu ve yeşil alan kullanımlarının oluşturulması ve açık alan tasarımında bütüncül bir yaklaşımın benimsenmesi dikkat çekmektedir. Çalışmanın stratejik planlama kurgusunda altı temel ilke belirlenmiştir: yaşayan merkez, bütünleşen donatı alanları, farklılaşan karakter alanları, kolay bağlantılar, daha iyi ulaşım, uyumlu yapılar. Belirlenen stratejiler yönünde, çalışma alanının merkezi kabul edilen en yüksek kotunda doğu-batı aksında yeşil bir bulvar tasarımı yapılarak diğer yeşil alanlarla bağlantısı kurulmuştur. Her parselin %25'inin kullanımı ile açık alan ve kamusal kullanımlar oluşturulmuş, bu alanların stratejik konumlara dağıtılması ve belirli alanlarda yoğunlaşmasıyla “bütünün

kullanımına açık bir kamusal alan” yaratılmaya çalışılmıştır. Dairesel bir tramvay hattı ve f nik ler sistem önerilmiş ve bu yolla toplu taşımaya, özellikle de eğim nedeniyle ulaşımın kısıtlı olduğu metro aksına erişimin artırılması, öneri ulaşım sisteminin merkezi açık alana bağlantısının sağlanması amaçlanmıştır. Alandaki yol hiyerarşisi kurgusunda ise; var olan İstanbul  evre Yolu, Kadıköy’e girişi sağlayan ana akstır. Mandıra Caddesi’nin mevcutta da olduğu gibi bölge içindeki üst kademe yol olarak planlaması, bu amaçla 10 metre olan yolun genişletilerek 25 metre olması tasarlanmıştır. Yeni açılması planlanan 18 metre genişliğindeki bulvarlar alanın Kadıköy ile bağlantı kurmasını sağlayacak; 15, 12 ve 10 metre genişliğindeki yollarla ise, adalara erişim sağlanacaktır [188]. Yapılan Kentsel Tasarım  er evesi, 2016 yılında “Fikirtepe; Projeyi Yeniden Düşünmek” adlı çalışmada tekrar ele alınmış ve bu defa projenin yalnız fiziksel boyutunun değil, sosyal ve ekonomik boyutunun da göz önünde bulundurulmasıyla dönüşüm sürecinin tasarlanması gerekliliğinden yola çıkılmıştır. Bu kapsamda 2015 yılında hazırlanan Sosyal Etki Değerlendirme (SED) Rehberi’nden yararlanarak projede Sosyal Etki Değerlendirme (SED) raporu hazırlanmış; bu bağlamda gerekli analizler yapılmış, sonuçlar paylaşılmış ve öneriler sunulmuştur.

Fikirtepe Kentsel Tasarım  er evesi 2016 yılında Fikirtepe Master Planı kapsamında tekrar ele alınmış ve değişiklikler yapılarak onaylanmıştır. Bu plana ilişkin hazırlanan anahtar paftaya göre, hangi inşaat firmasının hangi adada proje yaptığı paftaya işlenmiş, projesi hazır olan firmaların proje görselleri donatı alanlarıyla birlikte yer almıştır. Ulaşım kademelenmesi yapılarak Mandıra Caddesi bölge içinde birinci kademe yol olarak tasarlanmıştır. Bu yol boyunca “prestij aksı” adı verilen ve lüks markalar ve market zincirlerinin yer alacağı ticaret aksı planlanmıştır. 800 metre uzunluğundaki bu aks alanın çekim merkezi olarak tasarlanmış; 70 metre genişliğinde olup konut, ticaret ve ofis alanlarıyla çevrelenmiştir. Aksın bir devamı, Mandıra Caddesi’nin kuzeyinde, doğu-batı doğrultusu boyunca yer almaktadır. Alanın kuzeyinde eğim oranının yüksek olması nedeniyle D-100 karayoluna bağlanan iki noktada f nik ler hattı bulunmakta ve bu hattan alanın iç kısımlarına doğru yine prestij aksı devam etmektedir. Alanın tam ortasında, ticaret alanlarına ve prestij aksına değecek şekilde dairesele bir hafif raylı sistem hattı (tramvay hattı) tasarlanmıştır.



Ancak uygulama imar planı, master plan ve sürecin günümüzdeki işleyişi ele alındığında; dönüşüm projesi kapsamında sosyal ve ekonomik etkiler yine dikkate alınmamakta, alanın yalnız fiziksel dönüşümüyle ilgilenilmekte, planlardaki belirsizlikler sürmektedir. Hak sahiplerine biçilen tek rol anlaşma sağlamaları ve mülklerini inşaat firmalarına devretmeleridir. Alanın sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam biçimi, tüketim alışkanlıkları, donatı ve konut gereksinimleri ele alınmamakta, proje tanıtımları ve görselleriyle yaşayanların talep ve gereksinimleri bağdaşmamakta, her bir yapı adası içinde düzenlenecek olan donatı alanlarından toplumun bütününün yararlanamayacağı sorunu ortaya çıkmaktadır.

Yapılan projelerin ve mekansal düzenlemelerin hedef kitlesinin kimler olduğu, bir diğerk deyişle kentsel dönüşümde planlama ve uygulama süreçlerinde alanın eski sahiplerinin ihtiyaç ve taleplerinin dikkate alınıp alınmadığı çalışma kapsamında önemli bir sorudur. Alandaki görüşmelerde, dönüşüm konusunda fikirlerinin alınıp alınmadığına ilişkin şu ifadelere yer verilmiştir:

“Yok öyle bir istişare toplantısı olmadı.”(Görüşme 1)

“Ada temsilcileri müteahhit ile sürekli görüşmüşlerdir. Bazıları diyor ki görüşmedik, müteahhit ne yaparsa. Ben kendi adamda onu yapmadım. Virgülüne, noktasına kadar hep birlikte gittik, ilgilendik, karşı çıktık. İşte emsal dışı gelen alanlar var mı, yok mu, bunun hep tespitini yaptık. Şu anda bazı firmalarda o emsal dışı alanlar hep sorun. Bütün emsal dışı gelen yerler binanın ortak malı diye oraya madde koydurduk ilerde müteahhit satmasın diye.” (Görüşme 3)

“Yok, o bize sorulmadı. Bu planda olduğu için halk da sorgulamadı. Devlet diyor ki aldığı yerin %25’ini terk et.” (Görüşme 4)

Projelerin tanıtımları, hedef kitlenin ve sunulan yaşam biçiminin anlaşılmasında önemli bir rol oynamaktadır. “Eşsiz bir yaşamın kapılarını açmak”, “benzersiz bir yaşama sahip olmak”, “kurulan tüm hayalleri gerçeğe dönüştürmek” projelerin sunumunda sıklıkla kullanılan ifadelerdir. Bu projelerden konut alanların kalbinden geçen yaşama sahip olacağı, şehrin merkezinde/kalbinde/zirvesinde ışıltılı bir hayat yaşayacağı, “size özel” konseptli olanaklarla keyifli bir hayat süreceği belirtilmekte; tamamen yeniden yaratılmış ayrıcalıklı bir dünyada daha fazla mutlu olmak ve kazandırarak yaşatmak gibi kusursuzluk söylemlerine yer verilmektedir. Özellikle sunulan olanaklarla “mutlu olmak” arasındaki bağlantıya sıklıkla atıfta bulunulmuştur. Projeler resmi internet sitelerindeki tanıtımlarda Fikirtepe’nin bilinen yüzünden çok farklı bir yaşam kurgusu tanımlamakta, mekanın potansiyellerini ve tasarım özelliklerini olumsuz algıyı silme yönünde sunmaktadır. Aslında bu durum, 1980 sonrasında kentin çeperlerinde oluşturulan kapalı sitelerin sunumunda da gözlenen; bireylerin farklılıklarını kimlik, statü, yaşam tarzı gibi kavramlarla tanımladıkları ve tüketim talebi yaratmak üzere mekana, özellikle de konut alanlarına yansıyan sermaye birikim sürecini tarif etmektedir. Bu sistem güvenlik kaygısıyla meşrulaştırılmakta, dar gelirliyle aynı

mekanda yaşamak istemeyen üst sınıfın, kamusal alanları da kendi içinde çözen kapalı adacıklarda yaşamasıyla birlikte dışarıyla temasının sınırlandırılması anlayışı, bugün Fikirtepe’de yaşanan süreçten ve yapılan projelerden hiç de farklı değildir. Üstelik bu defa mekansal değişim ve ayrışma, kentsel dönüşüm başlığı altında kamu müdahalesiyle ve yasal düzenlemelerle kent içinde gerçekleşmektedir. İmar hakkı artırılması yoluyla mekanın eski sahiplerinin karşı gelme güdüsü bastırılmış, hak sahipleri ile inşaat firmaları arasındaki anlaşmalara bırakılan süreçte dayanışma ağları yok edilmiş, uzayan süreç ve belirsizliklerle yorulan kesimin alanı terk etmek istemesi ile gönüllü yer değiştirme algısı yaratılmıştır. Buna bağlı olarak, projelerin tanıtımlarındaki ifadeler incelendiğinde şu açıklamalarla karşılaşılmaktadır:

“Brooklyn Park İstanbul’a, lüksün sınırlarını aşan yepyeni bir boyut kazandırıyor. Brooklyn Park size Kadıköy’de oturup, Brooklyn’de yaşama fırsatı sunuyor.” (Brooklyn Park)

“Yeni Fikirtepe’nin merkezinde, Prestij Caddesi üzerinde bulunan Brooklyn Dream ile rüyalarınız gerçeğe dönüşecek...” (Brooklyn Dream)

“...Hiç kimsenin görmediği bir Kadıköy rüyası: Renovia İstanbul! Bilinenleri altüst eden bir rüya. Çünkü burası Kadıköy’ün yeni simgesi, Anadolu Yakası’nın yeni zirvesi.” (Renovia İstanbul)

“Kadıköy’de zamanın ve mekanın en değerli nitelikleri... Nasıl bir hayat? Kalabalıkların içinde, hayatın akışına kapılıp gidenlerin yaşadığı bir hayat mı, kendinizi özel hissedeceğiniz, farklı, kalitenin zirvesinde bir hayat mı? Renovia İstanbul, sizin hangi hayatı yaşamak istediğinizi biliyor. Zamanın ve mekanın en ileri, en gelişmiş niteliklerini taşıyan bir hayat. O yüzden tasarlanırken Kadıköy’ün en kaliteli, en farklı, en özel projesi olarak tasarlandı. Renovia İstanbul eşsiz lokasyonu, modern mimari yapısıyla, Marmara Denizi, Adalar, Tarihi Yarımada ve muhteşem İstanbul manzarası ile sizi zirveye davet ediyor. Çünkü burada hayallerinizin çok ötesine geçeceksiniz.” (Renovia İstanbul)

“Pırlanta Göztepe’ye daha yakından bakın. Mimarisindeki olağanüstü ışıltıyı, içinde yatan cevheri keşfedin. Bu büyüleyici dünyanın benzersiz kişiliği sizi ve sevdiklerinizi etkisi altına alacak; her santimetrekaresinde kendini hissettirecek. 1. sınıf

malzemeleriyle hayatınıza doğal bir şıklık kazandıracak olan Pırlanta Göztepe’de yarına dair kurduğunuz tüm hayaller bugün gerçeğe dönüşüyor.” (Pırlanta Göztepe)

“Pırlanta Göztepe’de yeni nesil mimari anlayışımızla tasarladığımız daha rafine, daha şık ve çok daha akıllı bir yaşam var. Seçtiğiniz daire hangi tipte olursa olsun manzaranın keyfini balkonunuzda yaşayacak, her yeni güne gülümseyerek uyanacaksınız. Daha fazla zarafet, daha fazla konfor, daha fazla mutluluk. Hepsinin adresi, sizin de yeni adresiniz: Pırlanta Göztepe.” (Pırlanta Göztepe)

“Mutlu bir yaşam alanı için, önce birçok fonksiyonun bir araya gelmesi gerekir. Mina Towers, İstanbul Anadolu Yakası’nın gelişen merkezi Fikirtepe’de keyifle yaşamanız için en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş çok özel bir yaşam projesi.” (Mina Towers)

“Kalbinizden geçen bir yaşam. Size özel havuz, size özel keyif. Dünya markaları size özel. İstanbul’a hakim muhteşem teras. Şehrin zirvesi. Işıltılı bir hayat.” (Muhteşem Yeni Yüzyıl Konutları)

“Anadolu yakasının kalbinde, tamamen yeniden yaratılmakta olan bir dünyada, değeri katlanarak artacak çok özel bir projeden yer alabilmek düşüncesi size heyecan veriyorsa, Fikirtepe’nin tartışmasız en değerli noktasında, sizi büyük bir gururla bekliyoruz..” (İstanbul 216)



Şekil 4.29 Örnek proje görselleri

D-100 ve İstanbul Çevre Yolu ile metro ve metrobüs bağlantılarının sunduğu ulaşım avantajlarına projelerin tümünde yer verilmiştir. Aynı zamanda dönüşüm alanının yakın

çevresinde yer alan sağlık, eğitim ve alışveriş merkezleri konumu güçlendirmekte, Kadıköy'ün merkezine olan yakınlık projelerin pazarlanmasında önemli bir kriteri oluşturmaktadır. Neredeyse tüm projeler lokasyonun getirdiği olanakları görsel hale getirmiş ve bölgenin yükselen değerine atıfta bulunarak “kazançlı” olduğunu belirtmektedir:

“Ulaşım noktalarının kesiştiği yerde konumlanan Yenitepe Kadıköy, şehrin dört bir yanına kolay ulaşabilme imkanı sağlamaktadır. Anadolu Yakası'nın cazibe merkezlerine yakınlığı sebebiyle benzersiz bir yaşam projesidir.” (Yenitepe Kadıköy)

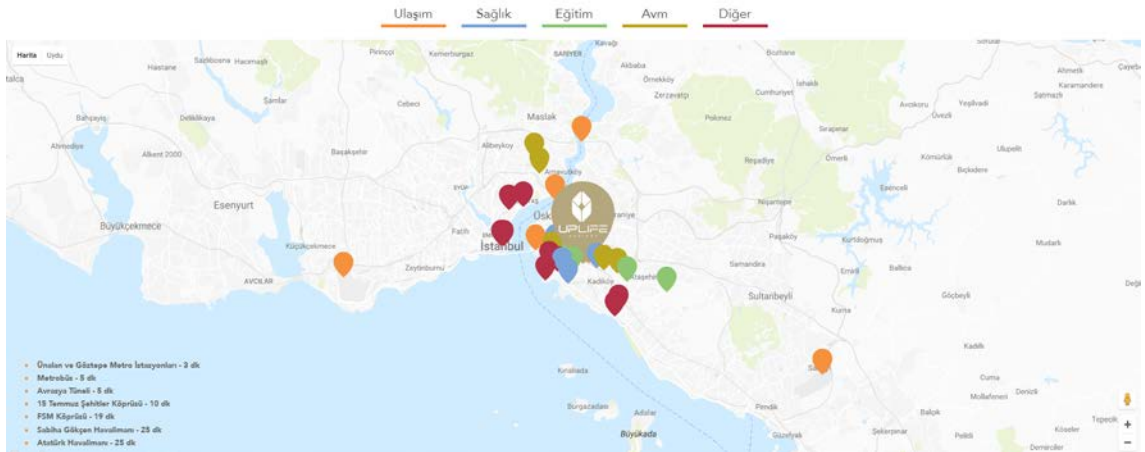
“Bir pırlantanın değerini bulunduğu yerle ölçülür. Pırlanta Göztepe, Kadıköy'ün en özel yerinde, Göztepe'de yükseliyor. Mükemmel bir lokasyon, ulaşım ağlarının ve şehrin tam ortasında yaşanacak mutlu bir hayat...” (Pırlanta Göztepe)

“Mina Towers, şehir içi ve şehirlerarası ulaşımın önemli noktası köprülere, Göztepe D100 karayolu üzerinden Avrupa Yakasına bağlanan Avrasya Tüneli ve İstanbul'un en önemli merkezlerinden Kadıköy'e kolaylıkla ulaşılabilen Fikirtepe'de yer alıyor. Bölgenin merkezi olarak bilinen Mandıra Caddesi'ne paralel olarak konumlanan proje, şehrin önemli toplu taşıma araçlarından olan metrobüse 4 dk, metroya 10 dk, diğer toplu taşıma araçlarına ise projenin hemen yanı başında ulaşım olanağı sağlıyor. Havaalanlarına da kolayca ulaşılacak bir konumda yer alan Mina Towers, Bağdat Caddesi'ne olan yakınlığıyla da profesyonel ve sosyal yaşantınıza zaman ve konfor kazandırıyor. Alışveriş merkezleri, hastaneler, okullar ve tüm kamu alanları, projenin şehrin merkezinde olmasının sağladığı diğer avantajlar arasında.” (Mina Towers)

“Alya Life Residence projemiz; Anadolu yakasına hareket katacak, kentsel dönüşümün en görkemli alanı Fikirtepe de, E-5 ve Boğaziçi köprüsü bağlantı yolunun hemen yanında, aracınızla dilediğiniz lokasyona rahatlıkla ulaşabileceğiniz bir konumda yer almaktadır. Üstelik yürüyerek 4-5 dakikada Metrobüs ve Kadıköy-Kartal metrosuna, okullara, alışveriş merkezlerine, hastanelere yakınlığı ile de hayatınızı kolaylaştıracak.” (Alya Life Residence)

“Dünya metropolü İstanbul'un Anadolu yakasında, iş, ticaret ve finansman dünyasına ulaşımının ana damarı olan E-5 karayolunun, hemen yanı başında. Günde

1 milyondan fazla insanın kullandığı metrobüs ve metro duraklarına yürüme mesafesinde; alışveriş, spor ve kültür merkezleri, hastaneler ve eğitim kurumları çevresinde. Kadıköy Şehir Hatları Vapur İskeleleri, İstanbul Deniz Otobüsleri İskelesi, Harem Feribot İskelesi ve Kalamış Marina. Hepsine birden maksimum, 4.5 – 6 km uzaklıkta.. İstanbul’u dünya çapındaki finans merkezlerinden biri konumuna taşıyacak olan Uluslararası Finans Merkezi, 8 km ilerisinde, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Acıbadem Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, İstanbul Şehir Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi ve Yeditepe Üniversitesi Göztepe Yerleşkeleri, çok kısa ulaşım mesafelerinde. İstanbul 216, rahatlıkla ulaşmanız, ulaşılmanız, kazançlı ve mutlu yaşamanız için, hayatın tam ortasındaki benzersiz konumunda, yükselmeye devam ediyor.” (İstanbul 216)



Şekil 4.30 UpLife Projesi ulaşım olanakları



Şekil 4.31 İstanbul 216 Projesi konumu ve çevresi

#### SAĞLIK

Medical Park  
Acıbadem Kadıköy Hastanesi  
Özel İstanbul Medipol Hastanesi  
Florence Nightingale Hastanesi  
Dünyagöz Hastanesi

#### ALIŞVERİŞ

Akasya Acıbadem Avm  
Emaar Square Avm  
Capitol Avm  
Optimum Outlet Avm  
Tepe Nautilus Avm  
Palladium Avm  
Metro Gross Market

#### EĞİTİM

Saint Joseph Fransız Lisesi  
Erenköy Kız Lisesi  
Atasehir Doga Koleji  
Istek Acıbadem Lisesi  
Bahçesehir Koleji Çamlıca  
Kadıköy Anadolu Lisesi  
Medeniyet Üniversitesi  
Dogus Üniversitesi  
Marmara Üniversitesi

#### ULAŞIM

Sabiha Gökçen Havalimanı  
Atatürk Havalimanı  
Deniz Otobüsü Ve Vapur İskeleleri  
Haydarpaşa Garı  
Adalar  
Moda Sahil  
Sahil Yolu  
Metro  
Metrobüs  
Marmaray  
Boğazıcı Köprüsü

#### SOSYAL

Bagdat Caddesi  
Sükrü Saraçoğlu Stadi  
Kalamis Marina  
CKM

Şekil 4.32 Yenitepe Kadıköy Projesi'nin konum avantajları

Alandaki tek ticari proje olan Business İstanbul Projesi de ulaşım olanakları hakkında şu açıklamalarda bulunmuştur:

“Güçlü bir yatırım yapmak isteyen ve verimi artıran bir modelle tanışmak isteyen kurum ve kuruluşlar, Business İstanbul’un hayatı hızlandıran benzersiz lokasyonu ve çalışanlara sunduğu imkanlarıyla iş hayatlarına yeni bir başlangıç yaparken, kazanç oranı çok yüksek bir bölgede yatırım imkanı buluyor. Göztepe E-5 üstünde en ideal lokasyon da yer alan Business İstanbul, metro, metrobüs ve Marmaray ile bağlantılı olmasının yanı sıra Avrasya Tüneli’nin çıkış noktasında bulunmasının sağladığı avantajla, Anadolu Yakası’nda tüm ulaşım yollarının kesişme noktasında yer alıyor.”

İstanbul’un merkezinde modern yaşamın tüm ihtiyaçlarını karşılayan tek semt olacağı belirtilen dönüşüm alanının; İstiklal, Bağdat, Abdi İpekçi, Nispetiye ve Rumeli caddelerinin kalitesinde 5 ana caddeye sahip olacağı ve bu caddelerin tek bir semtte yürüyüş mesafesinde yeniden doğacağı belirtilmektedir. Dünyanın önemli markaları, restoran ve galerilerinin ise bu caddelerde yer almak için yarışacağı ifade edilmektedir [190]. Dolayısıyla alandaki bir diğer ulaşım avantajı, “prestij aksı”na cephe vermekle elde edilmektedir:

“Prestij Caddesi’nin girişinde bulunan Brooklyn Life, özgün mimarisi, kat bahçeli daireleri, alışveriş birimleri ve merkezi lokasyonu ile size konforlu bir yaşam sunuyor.” (Brooklyn Life)

“Yeni Fikirtepe’nin merkezinde, Prestij Caddesi üzerinde bulunan Brooklyn Dream ile rüyalarınız gerçeğe dönüşecek... Metroya entegre hafif raylı sistemle caddeye ulaşmak çok kolaylaşıyor. 1 km uzunluğa sahip olan bu cadde, modern yapıların altında bulunan ticari alanlar ile dünya markalarına ev sahipliği yapıyor. Prestij Caddesi’nde Türkiye’nin ve dünyanın önemli restoran zincirleri ile kafeleri yer alıyor. İki tarafında geniş yürüyüş ve bisiklet yolları; giriş ve çıkışında ise büyük birer meydan bulunan bu cadde, İstiklal ve Bağdat Caddesi’nin daha modern bir alternatifi olarak görülüyor.” (Brooklyn Dream)

“Prestijli bir hayat için Prestij Caddesi” (UpLife İstanbul)

“Barcelona’daki La Rambla’dan esinlenerek yapılan Prestij Caddesi’nin, planlandığı şekilde tamamlandığında Bağdat Caddesi’yle yarışacağına kesin gözüyle bakılıyor.

Fikirtepe'nin en değerli ticari alanlarını kapsayacak büyük alışveriş merkezleri, ring seferleri için tüm hızıyla yapımı süren föniküler ve tramvay, UpLife'ın hayata geçtiği Prestij Caddesi'ne, sadece iki adım mesafede yer alıyor." (UpLife İstanbul)



Şekil 4.33 Brooklyn Park tanıtım videosundan bir kesit

Şehrin yoğun dokusuna karşı geniş yeşil alanların varlığı, İstanbul ve Kadıköy'de ciddi bir sorun kaynağı olan otopark gereksiniminin bu projelerde karşılandığı, dikeyde yükselmenin açık alanların artmasını sağladığı, sosyal yaşamın gerçekleştiğı mekan tasarımları ve alışveriş imkanlarıyla proje sınırlarından dışarı çıkmadan ihtiyaçların karşılanabildiğı proje konseptleri ile "ayrıcılık" ve "mutlu" olmanın gerçekleşeceği belirtilmektedir. Bir turizm tesisi gibi işleyen projelerin lobi hizmetleri, alışveriş alanları, sauna, hamam, masaj, sinema, kafe, restoran ve sporun birçok türünü bünyesinde barındırmasıyla, sosyal ilişkiler yalnız proje sınırları içinde tanımlanmaktadır. Bu durumun ne mahalle kurgusunun ne de sokak mekanının oluşturduğu ve proje öncesi mevcut alanda çok güçlü olduğunun vurgulandığı ilişki ağlarına uymadığı ortadadır. Dolayısıyla yeni sosyal yaşam biçimi ve mekan özellikleri içinde kendine yer bulamayan eski sahiplerin alana geri dönmeme kararının nedeni oldukça açıktır. Bu bağlamda proje özelliklerine bakıldığında şu ifadelerle karşılaşılmaktadır:

"18.261 m<sup>2</sup> üzerinde 115.000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan 561 adet konut, 23 adet Ofis, 35 adet Home Ofis, 74 adet mağaza 1 adet kapalı havuz, Kreş, Lounge, Sinema, Hobi, Toplantı, Parti odaları, Hamam, Sauna, Masaj, Fitness Center ve Spor salonundan oluşan 2.500 m<sup>2</sup> Sosyal Tesis, 2 adet açık yüzme havuzu, basketbol sahası, çocuk

parkı, yaklaşık 3.000 m<sup>2</sup> yeşil alan, 40.000 m<sup>2</sup> kapalı otopark.” (Güral Göztepe Konutları)

“Toplam 26.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş iki ada da her biri 24 katlı toplam 6 kuleden oluşan Mina Towers’ta her kuleye ait açık ve kapalı yüzme havuzlarının yanı sıra; fitness, sauna, yürüyüş parkurları, çocuklar için oyun alanları ve SPA merkezi yer alıyor. Ayrıca, evinizden uzaklaşmadan her ihtiyacınızı karşılayabilmenize imkan tanıyan alışveriş olanakları ile keyifli bir yaşam sizi bekliyor.” (Mina Towers)

“İhtiyacınız olan her şeyi Mina Towers ve çevresinde bulabilirsiniz. Mina Towers, konseptinde yer alan çarşı alanında size sağladığı alışveriş olanaklarıyla evinizden uzaklaşmanıza gerek kalmadan tüm ihtiyaçlarınızı karşılayabileceğiniz keyifli ve modern bir yaşam biçimi sunuyor. Mina Towers’ta sağlıklı yaşamın kuralları yeniden yazılıyor. Kulelerin çatısında konumlandırılan açık yüzme havuzları, spa ve güneşlenme teraslarının yanı sıra, içindeki spor salonunun sağladığı olanaklarla zinde ve fit bir yaşam için hayatınızı kolaylaştırıyor. Yürüyüş alanları, oyun parkları, otopark ve lobi concierge hizmetleri ile zamanınız keyifle geçireceğiniz huzurlu bir atmosfer sağlıyor. Bulunduğu bölge ile geniş bir sosyal hayat yelpazesine sahip Mina Towers, sizi hayal ettiğiniz hayata kavuşturuyor.” (Mina Towers)

“Açık, kapalı yüzme havuzu, kapalı alan spor salonu, basketbol sahası, sauna, hamam, kafeterya, 100m<sup>2</sup> üzerinde her daire için 2şer araçlık kapalı otopark alanına sahip projemizde sizin için her detay düşünüldü.” (Alya Life Residence)

“Fikirtepe’de binlerce konutluk binaların içerisinde kaybolmayan, açık havanın ve geniş mekanların ayrıcalığını yaşamamız için muhteşem manzaraya sonuna kadar kapılarını açan, balkon keyfi ve modüler sistemi ile ayrıcalık yaratan Alya Life Residence sizleri bekliyor. Alya Life Residence, alıştığınız yaşamdan uzaklaşmadan, ulaşım sorunlarından uzak; yaşam standardınızı ön plana çıkarma imkanı sunuyor.” (Alya Life Residence)

“Açık ve kapalı yüzme havuzundan, yeşil alanlarına kadar, İstanbul 216 dünyasının içinde yer alan tüm sosyal alanlar, “daha fazla mutluluk” odaklı tasarımların ve kusursuz uygulamaların mükemmel sonuçları olarak, günlük hayatınızın vazgeçilmezi olacak..” (İstanbul 216)

“UpLife, İstanbul’un en değerli noktalarından Kadıköy Fikirtepe’de, %40’ı yeşil alandan oluşan 16 dönümlük geniş bir arazi üzerinde, birbirinden ihtişamlı 4 kulesiyle yükseliyor. UPLife Kadıköy, sadece bir mühendislik harikası değil; aynı zamanda incelikle kurgulanmış detaylarıyla son derece dinamik ve renkli bir yaşam merkezi. Site içinde yer alan kafe ve restoranlarıyla en güzel anların tadını artırırken, şehrin en enerjik noktalarına ve Kadıköy’ün renkli alışveriş dünyasına yakınlığıyla size çok keyifli anlar sunuyor. UpLife Kadıköy’de sabah işe gitmeden önce açık veya kapalı havuzunuzda yüzebilir, hafta sonu uyandığınızda fitness salonunuza inerek güne zinde bir başlangıç yapabilirsiniz.” (UpLife Kadıköy)

“Birbirinden moda mağazaların, keyif dolu kafelerin ve restoranların buluşacağı bir cadde konsepti 1071 Kadıköy’de sizi bekliyor. Şık bir akşam yemeği ya da önemli bir davet için en yakın ve prestijli adresler, 1071 Kadıköy sahiplerine sadece bir asansör mesafesinde yer alıyor. En seçkin 31 markanın ışıltısıyla parlayacak olan bu caddede lezzetin, alışverişin ve sosyal hayatın ritmi her zaman yanı başınızda olurken aynı zamanda A+ konseptte geri dönüşümü yüksek bir yatırım olanağına sahip olacaksınız.” (1071 Kadıköy)



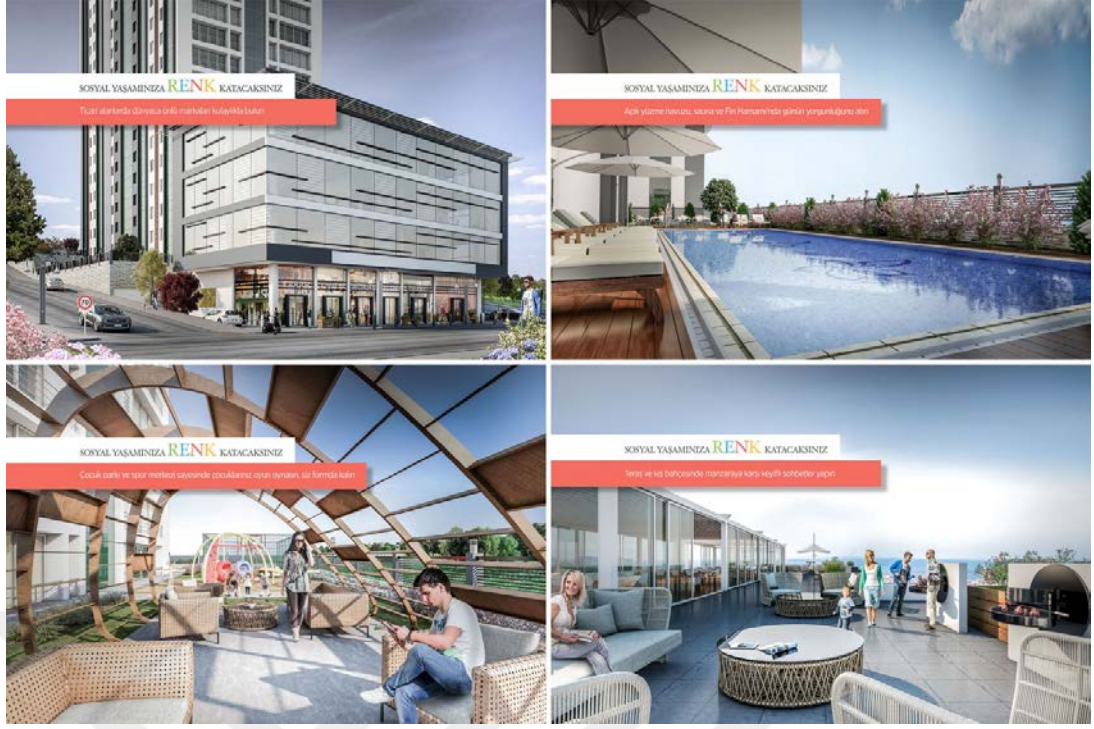
Şekil 4.34 Brooklyn Dream Projesi konsepti



Şekil 4.35 Elite Concept Projesi sosyal yaşam alanları



Şekil 4.36 KentPlus Kadıköy Projesi sosyal yaşam alanları



Şekil 4.37 Muhteşem Yeni Yüzyıl Konutları Projesi konsepti



Şekil 4.38 The Mandarins Acıbadem Projesi sosyal yaşam alanları



Şekil 4.39 Transform Fikirtepe Projesi konsepti



Şekil 4.40 Alya Life Residence Projesi lobi alanı

Topoğrafyanın sunduğu kot farklarından kaynaklanan manzara faktörüne projelerde önem verilmiş, hem sosyal mekan tasarımında oluşturulan açık alanlarda, hem de dairelerde geniş pencereler ve balkonlarla bu avantajdan yararlanılmaya çalışılmıştır. İleri teknoloji ve kaliteli malzeme kullanımı ön plana çıkarılarak Leed sertifikalı akıllı bina sistemlerine vurgu yapılmıştır. Birçok projede modern ve yalın tasarıma dikkat çekilerek ünlü mimarların projelerine yer verilmektedir. Aynı zamanda 40 farklı daire seçeneği olan ve 1+0'dan 5+1'e kadar birçok alternatifin yer aldığı projeler bulunmakta,

sunum yelpazesi geniş tutulmaktadır. Projelerin tanıtım ve reklamlarında ünlü isimler yer almakta, ayrıca alanda faaliyet gösteren Baysaş İnşaat, sanatçılara %25 indirim yapacağını ve böylece Fikirtepe'nin sanatçıların yaşayacağı bir bölge olacağını belirtmektedir [191].

“Kot farkı avantajıyla her cepheden farklı manzaraya sahip geniş ve ferah daireler, Çamlıca, Adalar ve Tarihi Yarımada'dan benzersiz kareler sunmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarımı yapılan proje, sahip olduğu üçgen formu sayesinde İstanbul'un 4 bir yanına hakim eşsiz manzarasıyla tüm dikkatleri üzerine çekmektedir.” (Yenitepe Kadıköy)

“Alya Life Residence; tasarımında konumlandırılması ve cephe derinliği sayesinde tüm dairelerde geniş pencerelerinden eşsiz bir manzara sunuyor. Dilerseniz İstanbul'un dinamik kent görüntüsünün, dilerseniz deniz manzarasının tam karşısında rahat, ferah ve nefes alan mekanların keyfini çıkarabilirsiniz. Yüksek zevke seslenen, yaratıcı bir ruhu bünyesinde barındıran, modern konsepti ve futuristik mimari yaklaşımı ile Alya Life Residence Fikirtepe'de tüm görkemi ile yerini aldı. Fikirtepe'de binlerce konutluk binaların içerisinde kaybolmayan, açık havanın ve geniş mekanların ayrıcalığını yaşamak için muhteşem manzaraya sonuna kadar kapılarını açan, balkon keyfi ve modüler sistemi ile ayrıcalık yaratan Alya Life Residence sizleri bekliyor.” (Alya Life Residence)

“Projenin konut kısmında temel motivasyon, yoğun doku arasında olabildiğince serbest bakışlara sahip, kullanışlı ve ferah yaşam alanları yaratmak olmuştur. Cephenin ve kütlenin hareketli dokusu da bu ferah yaşantının, oluşan teras ve balkonlar ile konut özelinde dış mekana taşınmasını amaçlamaktadır. Konut bloklarında iki farklı cephe dili göze çarpmaktadır. Bunun sebebi zeminle ve dolayısıyla ortak alanlarla daha çok ilişkilenen yatay kısımlarda nispeten kontrollü cephe boşluklarıyla mahremiyetin sağlanması, yükselerek zeminden kopan kısımlarda ise boşlukların ve cam yüzeylerin arttırılarak manzaraya yönlendirilmesidir.” (Güral Göztepe Konutları)

“Bugünün ve geleceğin mimarisinde iz bırakan, modern ve yalın tasarımlarıyla dikkat çeken Yüksek Mimar Eren Talu imzalı proje; sade ve fonksiyonel yaklaşımıyla

ideal bir yaşam biçimi sunuyor. İç mimari çözümlerinde ise projenin ruhuna uygun yaşam stilleri ve ihtiyaçları doğrultusunda ele alınan proje, Beril Başaran - Artebel Design tarafından tasarlanıp uygulanmıştır.” (Mina Towers)

“İstanbul 216, mükemmel bir projenin; yüksek teknoloji, yüksek kaliteli malzemeler ve kusursuz işçilikle olan etkileyici birlikteliğidir. Bu birlikteliğin doğal sonucu olarak, sıfır sorunla yaşayacak bir yaşam alanı içindeki sıfır sorunlu konut seçeneklerinin, zekice tasarlanmış, kullanım kolaylığının ve şıklığın mükemmel örnekleri olarak tanımlanabilecek mutfak, banyo, salon ve odaları ile günlük hayata keyif katacak prestijli ortak yaşam alanları, Kadıköy’ün büyük farkı olacak İstanbul 216 dünyasının, sizi mutluluk içinde yaşatacak yüksek standartlarıdır. Farklı hayatlara yüzde yüz uyum sağlayabilmesi amacı ile çok farklı seçeneklerde satışa sunulan İstanbul 216 dünyasından, hayatınıza en uygun olanı seçin. Mutluluğunuzun ve birikimlerinizin geleceği, sürekli zirvede olsun.” (İstanbul 216)

“UpLife Kadıköy, bugünün en yenilikçi ve sıra dışı bakış açılarıyla geleceğin çizgilerinden ilham alarak tasarlandı. Üçü 23, biri 22 katlı 4 kulesinin fütüristik yalınlığı ve minimalist tavrı, geçmişin modernizmiyle geleceğin teknolojik hayal gücünü bir araya getirdi. UpLife Kadıköy her açıdan mimari yaratıcılığın ve kusursuzluğun etkileyici bir bileşimi.” (UpLife Kadıköy)



Şekil 4.41 Brooklyn Park Projesi manzara faktörü



Şekil 4.42 The Mandarins Acıbadem Projesi manzara faktörü ve sosyal yaşam alanları

Dönüşüm alanındaki projelerde dikkati çeken bir diğer husus, güncel inşaat fotoğrafları ve 7/24 inşaatı izleyebilme imkanı sağlayan canlı görüntü ile şeffaflık algısı oluşturma çabasıdır. Aynı zamanda birçok projede tasarımların kapalı site mantığıyla yapılmamış olduğu vurgulanmakta, mekanın dışarıdan duvarlarla örülmemiş olduğu belirtilmektedir. Ancak proje dışından bir kişinin bu alandaki sosyal yaşam mekanlarını kullan(a)mayacağı, güvenlik yapılarının ve mahremiyet algısının saydamlaştırılan duvarlardan içeriye girişi sınırlandıracağı ortadadır.



Şekil 4.43 Güral Göztepe Konutları Projesi ile çevre ilişkileri

Algıya yönelik müdahalelerden bir diğeri ise proje isimlerinde göze çarpmaktadır. İnşaat şirketleri “Fikirtepe” kelimesine proje adlarında yer vermekten kaçınmakta; İstanbul, Kadıköy, Göztepe, Acıbadem ve hatta Brooklyn, yaşamın arzu edildiği mekanlar olarak proje adlarında yer alarak tüketiciye sunulmaktadır: İstanbul 216,

Renovia İstanbul, Concord İstanbul, UpLife Kadıköy, 1071 Kadıköy, KentPlus Kadıköy, Evim Kadıköy, Yenitepe Kadıköy, Güral Göztepe Konutları, Pırlanta Göztepe, The Mandarins Acıbadem, Brooklyn Life/Dream/Park/City vb. Fikirtepe kelimesinin geçtiği bir projede ise “Transform Fikirtepe” adıyla alanın dönüşümüne atıfta bulunulmakta; Teknik Yapı, resmi internet sitesindeki ana görselde kömürden pırlanta yarattıkları benzetmesini yapmaktadır.



Şekil 4.44 Teknik Yapı tanıtım görseli

Dönüşüm projesi sonucu oluşan alana yerleşecek ya da yerleşmesi beklenen ve hatta yapılan mekansal düzenlemelerle yaşaması istenen yeni kullanıcı profili, inşaat firmalarının söylemlerinden de anlaşılmaktadır. Ukra İnşaat, proje alanında ciddi bir rekabet yaşanacağını belirtmekte, herkesin lüks konut yapmak zorunda olduğunu ifade etmektedir [192]. Diğer yandan Anka Yapı projeye daha çok hukukçular, doktorlar, banka ve finans çalışanlarının ilgi gösterdiğini; metro ve metrobüsün sağladığı ulaşım imkanları sayesinde kısa sürede Çağlayan ve Kartal adliyeleri ile bölgede yer alan birçok hastaneye ulaşımın avantajlı olduğunu belirtmektedir. Bankacılar ile finans çevrelerinin de Levent, Mecidiyeköy ve diğer iş alanlarına kolayca ulaşabileceği belirtilerek projenin lokasyonuna atıfta bulunulmaktadır [193]. Yine aynı firma, zemin katlardaki dükkanlarının ünlü markaların, mağaza zincirleri ve marketlerin kiralama ve satın alma için görüşme talep ettiklerini ifade etmektedir [194]. Fikirtepe Platformu çerçevesinde bir araya gelen firmalar ise, yerleşim veya yatırım amaçlı konut alan müşteri profillerini tanımlarken şu ifadelere yer vermektedir: “ağırlıklı olarak 30-55 yaş aralığında firma sahipleri, üst düzey yöneticiler, öğretim görevlileri, doktor ve avukatlar”, “orta yaş ve

üstü çalışan kesim, genç çiftler veya çocuklarını evlendirmiş emekli çiftler”, “35 yaş üzeri profesyonel meslek sahipleri”, “beyaz yakalı orta yaş grubu çalışan kesim ve Fikirtepe’nin değerinin farkında olan yatırımcılar”, “A ve B segmentinde çalışan ve bölgenin prim potansiyelinin farkında olan alıcılar”, “A ve B grubu”, “özellikle 5 km<sup>2</sup>’lik alanda çok fazla sağlık kuruluşu olması nedeniyle sağlık alanında görev yapan yatırımcılar, beyaz yakalılar, 30-45 yaş aralığında müşteriler” [195]. Projelerin hedef kitlesine yönelik söylemlere bakıldığında çalışma yaşamında aktif, gelir ve eğitim düzeyi yüksek bir kesimin beklendiği görülmektedir. Nitekim, REIDIN SED-İlçe ve Mahallelerin 2013 Yıl Sonu Değerlendirmesi’ne göre, Fikirtepe gelişim göstererek bir önceki döneme göre sıralamada 20 sıra yükselmiş ve B<sup>-</sup> derecesine gelmiştir [196]. 2016 yılında ise REIDIN Bölge Raporu’nda belirtildiği üzere sosyo-ekonomik derecesi B’ye yükselmiştir [178]. Tez çalışması kapsamında tartışılan, günümüzde barınma amacından çıkarak ayrıcalıklı yaşam ile statü ve tüketim kalıplarının bir yansıması olan konutun hedef kitlesini belirlemek, pazarlama stratejilerinde önemli bir konuyu oluşturmaktadır. Alanda faaliyet gösteren firmaların belirttiği hedef kitle olan “A ve B grubu”, sosyo-ekonomik statü (SES) göstergeleri içinde; sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahipleri (doktor, avukat) en üstü (A Sosyo-Ekonomik Statü) oluştururken; yeni zenginler olan özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaf üstün altını (B Sosyo-Ekonomik Statü) oluşturmaktadır [197]. Ayrıca yapılan projelerde kişilerin yalnız gelir ve eğitim düzeylerinin değil, tüketim alışkanlıkları ve mekanlarının da tasarımda önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Bu durumun en belirgin yansımalarından biri, 2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşarı Mustafa Öztürk’ün yaptığı bir konuşmada gözlenmektedir. Müsteşar, Türkiye’nin Manhattan’ının Fikirtepe’de yükseldiğini belirtmektedir [198]. Sonraki süreçte inşaat firmalarının demeçlerinde de aynı ifadeler yer almıştır. Dünya çapında bilinen, arzu edilen ve özenilen bir mekanda yaşama arzusu, hem Fikirtepe üzerindeki olumsuz imajın silinmesi hem de yapılan projelerin cazip kılınması yönünde kullanılmaktadır. Ancak bu durumun alanın mevcut sahipleriyle ne ölçüde uyduğu önemli bir sorudur. Fikirtepe’de dönüşüm projesi ile sosyal bütünleşmenin sağlanması ve tüm sınıfların kullanımına yönelik mekanlar yaratılması yaklaşımının, önceki

bölümlerde dünyada sosyal karma (social mix) politikaları yoluyla gerçekleşen dönüşümlerin farklı zamanlarda ve farklı şekillerde de olsa uygulandığı, ancak başarılı sonuçlara ulaşılamadığı ve hatta sosyal ve mekansal ayrışmanın daha da arttığı tartışılmıştı. Burada tartışılması gereken en önemli konunun ve ayrışmayı tetikleyen etkenin, dönüşüm projelerinin sosyal ve ekonomik yönlerden eksik oluşudur. Bu bağlamda 2016 yılında Kentsel Strateji tarafından gönüllü olarak hazırlanan “Fikirtepe; Projeyi Yeniden Düşünmek” adlı çalışma oldukça önemlidir. Çalışma kapsamında farklı disiplinlerin birarada çalışmasıyla, Fikirtepe yalnızca fiziksel değil sosyal ve ekonomik yönden de araştırılmakta, alandaki sorunlar tespit edilerek çözüm önerileri geliştirilmektedir. Yapılması gereken en önemli çalışmanın Sosyal Etki Değerlendirme (SED) raporunun hazırlanması olduğu belirtilmektedir.

Bu noktada önemli bir diğer konu ise, konutların yabancılara satışına yönelik ifadelerdir. 2015 yılında alanda faaliyet gösteren Baysaş İnşaat’ın davet ettiği New York Kültür Ve Turizm Daire Başkanı Marty Markowitz, ziyareti sırasında Ataşehir’in finans merkezi, Fikirtepe’nin ise finansçı merkezi olacağını öngörmüş ve Amerikalı yatırımcılara alanı tavsiye edeceğini bildirmiştir [199]. Çalışma kapsamında, İstanbul’un cazibe merkezi olması yönünde atılan adımların önemli bir ayağını oluşturan kentsel dönüşümün hedef kitlesinin yalnız üst gelir grubu değil, aynı zamanda yabancı yatırımcılar olduğunun da ayrıca irdelenmesi gereken bir konu olduğu düşünülmektedir. Dap Yapı, yabancılara konut satışının kentsel dönüşümle de ilişkisini kurarak, yabancıya satıştan elde edilecek gelirin kentsel dönüşüm maliyetini karşılayacağını ve hatta cari açığın çözümünde bile bunun etkili olacağını öne sürmektedir [200]. Özellikle Körfez ülkelerinden gelen konut talebinin değerlendirilmesinin gayrimenkul piyasasına olumlu yönde büyük etkileri olacağı inşaat sektörü tarafından sıklıkla dile getirilmektedir. Bu bağlamda yabancıların konut projelerine ilgi göstermeleri ancak yasalar nedeniyle satış yapılamaması ile bu potansiyelin değerlendirilmesi gereğini dile getiren inşaat sektörünün bu talebi, kısaca “Mütekabiliyet Yasası” olarak adlandırılan ve 18.05.2012 tarihinde remi gazetede yayımlanan 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile karşılık bulmuştur. Bu kanunla birlikte, “Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği

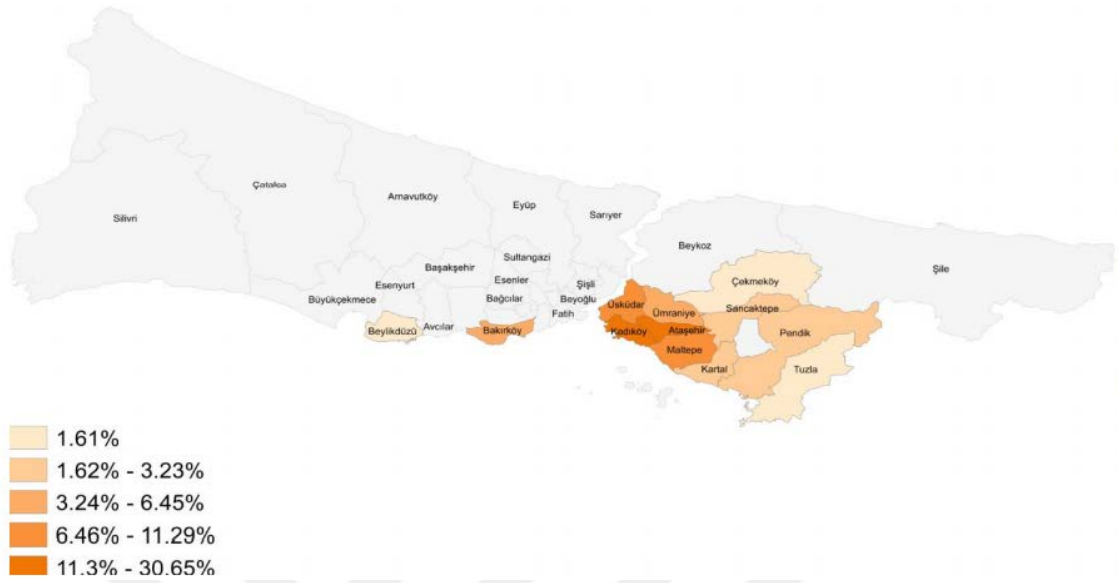
hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.” hükmü getirilmiştir. Fikirtepe’de faaliyet gösteren firmaların da bu kanunun çıkmasıyla birlikte yabancıya satış için yurtdışında projelerinin tanıtımlarını yaptığı, Fikirtepe’de gelişen sürecin olumsuz algısını silmek için çeşitli etkinliklere katıldığı gözlenmektedir. Bu kapsamda alandaki inşaat firmaları, “ultra lüks rezidans projelerine Orta Doğu Körfez ülkelerinden talep geldiğini [201]”, “Irak, Libya ve Katar ile görüşmeler yapıldığını [202]”, “Azerbaycan, Rusya ve Orta Doğu’dan yatırımcılardan gelen talebin fazlalığı nedeniyle kura ile satışın düşünüldüğünü [203]” belirtmektedir. Alandaki inşaat firmaları içinde birleşip proje yürüten firmalar olduğu gibi yabancı sermayenin de yatırımcı olarak yer aldığı projeler bulunmaktadır. %50-50 ortaklıkla alanda proje yürüten Vartaş İnşaat ile Almanya merkezli Stern Immobilien AG Şirketi buna örnektir. Projelerini Türkiye dışında Almanya, Hollanda ve Suudi Arabistan’da da satışa çıkaracaklarını, %30’u Almanlar olmak üzere yarısını yabancıya satmayı planladıklarını ifade etmektedirler [204]. Bir başka açıklamasında ise Vartaş, “Fikirtepe’de 900-1.000 m2 konutu yabancı dışında kolay kolay kimse almaz. Ama biz yaptık. 7.5 milyonluk dairemiz de var. Bu dairelerin satılacağını öngördük ve satılıyor” açıklamasında bulunmuştur. Devamında bir Alman grubun 45 daire birden aldığını, Hollanda ve Avusturya’nın da ilgisinin yüksek olduğunu belirtmektedir [205].

Bu bağlamda TÜİK’in 2013 yılında sayımına başladığı yabancılara konut satış istatistiklerine bakıldığında [206]; 2016 yılında (7493 konut) 2015 yılına (5811 konut) göre İstanbul’da yabancıya satış yaklaşık %28 oranında azalırken, 2017 yılının ilk üç ayı toplamında (1478 konut) yabancıya konut satışı 2016’ya göre (1636 konut) %10 azalmıştır. İstatistikler, tüm İstanbul için geçerli olup, ilçe ve mahalle bazında olmadığı ve dolayısıyla dönüşüm projesinin yabancıya satış oranının net bir şekilde bilinmemesine rağmen genel tabloyu ortaya koymaktadır. Ancak bu konuda 2017 yılında Başarır İnşaat yaptığı açıklamasında, site yaşamı ve ulaşım olanakları ile proje alanının büyüklüğü nedeniyle bölgenin tanıtılma imkanının Bağdat Caddesi’ne göre çok daha fazla olduğunu belirtmekte, bu durumun yabancıya satış oranını yükselteceğini ve bölgede fiyat düşüşünün söz konusu olmadığını ifade etmektedir. Üstelik alanda yabancıya blok satışı bile gerçekleşmektedir [207]. Alandaki görüşlere bakıldığında ise,

inşaat şirketinin açıklamasından yalnızca bir hafta önce çıkan haberde [208], “Fikirtepe’den ev almak isteyen Araplar ilk başlarda burayı yatırım olarak gördüler. Aradan 5 yıl geçtikten sonra ve dolarda yükselme olduğu için Araplar zarar etmeye başladı. Firmalarla görüştüğüm kadarıyla Araplar mütteahitlere şunu demiş: “Daireleri size verelim.” Mütteahitler de Araplara, “O zaman ben de tazminat keserim” demiş. Araplar bunu da kabul edince aldıkları daireleri mütteahitlere bırakmışlar. Doların yükselmesinden ve gayrimenkul satışlarının düşmesinden dolayı Araplar zarar etmeye başladı. Bundan dolayı Araplar da artık ev almak istemiyor.” ifadeleri kullanılmıştır. Görüşmelerde ise bu konuda, “İnanmıyorum. Bu bir reklamdır. Bugün çoğu sattım bitirdim diyor, ama ben de diyorum ki o zaman niye inşaatı bitiremiyorsun.” (Görüşme 5) denilmiştir. Bugün gelinen noktada yabancıların konut edinmesine yönelik düzenlemelerin yetersiz kaldığı ve vatandaşlık hakkı tanınması üzerinden inşaat sektörüne canlılık getirilmesi yaklaşımı gündemdedir. “Ev alan yabancıya vatandaşlık!” [209], “1 milyon dolarlık ev al vatandaş ol” [210] haberleriyle medyada yer alan, 12.01.2017 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile birlikte vatandaş olmanın ölçütünün mülk sahibi olmaktan geçmesi sağlanmaktadır. Bu durum yalnız konutun değil artık mülkiyet hakkının alınıp satılması yönünde ciddi sorunlar barındırmakta, dar gelirlinin mülkü üst gelir grubunun karşısında hem kamu hem de özel sektör eliyle değersizleştirilmekte, mülksüzleştirme ve yerinden etme politikalarıyla dar gelirlilerin sorunları başka bölgelerde yeniden yaşanmaya mahkum edilmektedir.

Bu noktada projelerin hedefledikleri kitleyle uyumlu olmadığı gözlenen alanın eski sahiplerinin, görüşmelerden yola çıkarak %90 oranında geri dönüşün gerçekleşmeyeceği düşünüldüğünde, taşındıkları ve ilçe ve mahalleler önem taşımaktadır. REIDIN – İSTEEND İstanbul Taşınma Hareketliliği Raporu’nun 2016 yılı 2. çeyrek dönemi sonuçlarına bakıldığında [211], İstanbul’da 39 ilçe arasında taşınma hareketliliği en fazla olan ilçe, %12 oran ile Kadıköy olmakla birlikte; taşınma nedenleri arasında kentsel dönüşümün oranı %32’dir. Kadıköy’den yapılan taşınma işlemlerinin %31’i Ataşehir’e, %21’i Kadıköy’e, %11’i Maltepe’ye doğru gerçekleşmekte ve çevre

ilçeleri olan Ümraniye ve Üsküdar'a da büyük oranda taşınıldığı görülmektedir. Bu durum yapılan görüşmeler sırasında edinilen bilgilerle de uyumludur.



Şekil 4.45 Kadıköy İlçesi'nden diğer ilçelere yapılan taşınma oranları [211]

Fikirtepe'den taşınan hak sahiplerinin yine bu alana yakın olmak istedikleri, ancak Kadıköy'de kira ücretlerinin yüksek olması ve gelir durumlarının bu fiyatları karşılayamaya uygun olmaması nedeniyle diğer çevre ilçelere taşınmıştır. Özellikle Ataşehir Örnek Mahallesi ve Esatpaşa Mahallesi, Maltepe Fındıklı Mahallesi, Üsküdar Ünalın Mahallesi başta olmak üzere, İçerenköy ve Sultanbeyli de taşınılan ilçeler arasında sayılmaktadır. Ancak her ne kadar kentsel dönüşümün komşuluğu ve sosyal ilişkileri yok ettiği söylene de, mahallede bağlılığın yüksek olduğuna sıkça vurgu yapılarak, bu nedenle taşınanların çoğunun her gün Fikirtepe'de buluştukları ifade edilmiş, şu sözlere yer verilmiştir:

“Tuzla’dan buraya gelen arkadaşlar var. Kartal’dan geliyor. Kendinin yeri var burada, her gün Kartal’dan gelir, akşamüstü gider.” (Görüşme 6)

“Derneğe (FİDEM) günde maksimum 100 kişi geliyor ama 90’ı dışarıdan geliyor.” (Görüşme 7)

“Bizim en büyük kaybımız ne biliyor musun, biz burada 50 yıllık arkadaşız. Doğup büyüme. Bak benim başka yerim var, gitmiyorum. Ben dostluğu başka bir yerde bulamıyorum.” (Görüşme 3)

“Buradaki komşuluk bağlarını, arkadaşlık bağlarını hiçbir yerde bulamazsınız. Öbür taraflarda günaydın, iyi akşamlar derler, başka bir şey konuşmazlar. Cenazeni kaldıracak adamı bulamazsın oralarda. Burada ama bir cenazen olsun, bir dostluk var fevkalade. Hala devam ediyor bu.” (Görüşme 8)

Kentsel dönüşümle birlikte alanda artık eski mülk sahiplerinin yaşamayacağı ya da yaşayamayacağı belirtilmekte, sosyal ağların ortadan kalkacağı yönünde üzüntü duyulmaktadır. Dönüşüm, planlarda ve özellikle kamunun söylemlerinde sosyal bütünleşmeyi sağlama amacı taşıırken, planlama ve uygulama süreci içinde var olan sosyal dokuyu parçalamıştır. Bir yandan alandaki bağlılık vurgulanırken, diğer yandan sözleşmelere imza atanla atmayan komşuların ve hatta kardeşlerin düşman olduğu belirtilmektedir. Görüşmelerde, alanda yaşayan hak sahipleri yapılmakta olan konutları ve yaşam mekanlarını benimseyemeyeceğini düşünmekte, kendi payına düşen konut/konutları satmayı ya da kiraya vermeyi planlamakta, proje sonrası burada yaşamayacağını belirtmektedir. Yapılan mekansal değişikliklere olumlu yönde bakıp bu alanda yaşamak isteyenlerin de bulunduğu, ancak oldukça az sayıda (%1 ile %10 arasında cevaplar alınmıştır.) olduğu belirtilmiş, çalışma kapsamında bu kişilerle karşılaşılma ve fikirleri alınamamıştır. Konu hakkında alandaki görüşmelerden ve diğer kaynaklardan elde edilen bilgiler derlendiğinde mülk sahipleri konuşmalarında şu ifadelerle yer vermektedir:

“Kahveler olmayacağı için yeni yerlerde, pek kimse biraraya gelmez. Dağılırsınız biz.” (Görüşme 2)

“Kentsel dönüşüm bu tip yerlerdeki tüm sosyal ekonomik her şeyi bozdu, mahvetti.” (Görüşme 8)

“Keşke 2,07 emsalden verseydi de 2 arkadaş birleşip birlikte yapsalardı, o zaman burada otururduk.” (Görüşme 9)

“Yani bu tip yerlerde artık mahalle yaşantısı bekleme yani. Mahalle yaşantısı yok. Yani bize uymaz çünkü, öyle görmedik. Bilmiyorum tabi bazı insanlar alışabilir ama rezidans binada görüyorum, adam şortuyla evinden çıkıyor asansörle havuza iniyor.” (Görüşme 7)

“Projeleri öyle güzel süslüyorlar ki, şimdi bakın nasıl yapılaştılar, insanlar nasıl yaşayacak, kutu gibi.” (Görüşme 10)

“Peki burada oturanlar olarak o yeni evlere uyum sağlayabilecek miyiz? Havuz başında halı yıkarız biz.” [212]

“Ancak komşuluk kalmayacak, eskilerden belki kimse olmayacak, buralarda oturamayız. Ben yine bağırıp çağırabileceğim, içinde mangal yapabileceğim bahçesi olan bir yere giderim.” [213]

“Hak sahiplerinin %90’ı dairelerini satmak istiyor.” [214]

Proje alanındaki hak sahiplerinin kendilerine düşen mülkü satıp gitmesinin ardında, yalnızca yeni mekanın sosyal yapılarına ve yaşam biçimlerine uymaması yoktur. Proje süreci içinde mülk sahibinin vefat etmesi nedeniyle miras üzerinde birden çok hak sahibinin doğması önemli bir sorun olarak belirtilmektedir. Hanehalkı sayısının yüksek olması, elde edilecek mülkün tüm hak sahiplerine paylaştırılmasını gerektirmekte, böyle bir durumda ise proje sonrası alanda yaşamak mümkün olmamakta, satıp gitmek tercih edilmektedir.

“Zamanında babalarımız almış tek parsel. Ama şu anda hep bütün babalar ölünce, çocuklara kaldı. Her evde 5-6 tane hissedar var, e kaç daire düşecek ki, oturma şansı yok. Ha, o bütün 100 metrekare 1 kişiye düşse, o adam oturur, niye oturur, orayı verir kiraya, öbür tarafta oturur.” (Görüşme 10)

“Paylaşım çok zor olur. 4.katta, 10.katta dairelerin fiyatları farklı olacağından bunları satmadan bölüşemezler. O rantı kim verecek? Yani birisi çıkıp dese ki, en üst katta ben oturayım. En alt ile en üst arasında diyelim 100 bin lira fark var, o parayı nasıl karşılayacak? Karşılayamayınca bütün malını satacaklar, kaç kişi ise ona bölecekler. Başka türlü yapamazlar.” (Görüşme 11)

“SPK zaten paylaşımı yaparken kardeşleri göz önüne almıyor. Arsayı göz önüne alıyor. Arsaya göre değerlendirme, şerefiyelendirme yapıp, daireyi dağıtıyor. Ondan sonra zaten kavga başlıyor. Niye başlıyor; hangi kardeş, hangi katı alacak diye.” (Görüşme 1)

“Çoğunluk %90 toprak sahipleri yok, öldü ve çocuklara kaldı. Babası sağken 1 kişiydi, o 1 kişiye 2-3 daire çıkardı, yeterdi. Ama şimdi 5-6 çocuk var, çıkacak daire sayısı 3 tane ise eğer, bunlar nasıl geçinecek? Buranın %90’ı çok kardeşli. Babalarımız hatta dede ölünce, parsel düşün 100 m<sup>2</sup>, bunun üzerinde 20 tane hissedar var. Dedesinin malıydı. Bu sefer kavga gürültü de başlayacak aile içinde. Yani mirasta kavga gürültü çok fazla var.” (Görüşme 12)

Çalışma kapsamında ele alınması gerektiği düşünülen iki nokta daha bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, dönüşüm nedeniyle taşınanların oluşturduğu kira potansiyeli ve buna bağlı olarak yıllar içinde yükselen kira değerleridir. Görüşmelerde dönüşüm başlangıcında alandaki kira değerlerinin 500-700 TL civarında olduğu, ancak bugün 1500-2000 TL’den aşağı kiralık konut bulunamadığı belirtilmektedir. Aynı şekilde taşınılan yerlerde de bu potansiyel değerlendirilmiş ve kira fiyatları yükselmiştir. Kiralar arttıkça taşındığı yerde de barınamayıp başka yere giden olup olmadığı sorusuna verilen cevap ise şaşırtıcıdır:

“Tabi var. Memleketine giden de çok. İstanbul’u terk edenlere Büyükşehir Belediyesi 5.000 lira verecekti.” (Görüşme 13)

Bir yandan da tamamlanan projelerdeki kira fiyatlarının Bağdat Caddesi’ndeki gibi olacağı belirtilmekte ve şu ifadeye yer verilmektedir:

“Şu anda 3 firma teslim etti, kiraya vermeye başlayacaklar. Sordum. 65 m<sup>2</sup> ki onun neti 45-50’ye yakın. Kirası 3.000 lira. Şu anda Teknik Yapı, Baysaş, Emay teslim ediyor.” (Görüşme 14)

Ancak teslim edilen konutlarda altyapı tamamlanmadan yaşamın başlayamayacağı ve henüz yalnızca D-100 yoluna bakan cephede altyapı çalışmalarının yapılmakta olduğu belirtilmektedir. Günümüzdeki haliyle çalışma alanında, bir yanda boşaltılan veya yaşamın devam ettiği çoğunlukla 2-3 katlı gecekondular, diğer yanda ise 80 metreye kadar yükselen 25-26 katlı gökdelenler bulunmakta; aynı sokağa cephe veren bu iki farklı dokunun uyumsuzluğu adeta çıkan ve çıkacak sorunların nedenini temsil etmektedir.



Şekil 4.46 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda eski ve yeni doku birlikteliği

Çalışma alanında önem taşıyan ikinci konu ise, aidat değerleridir. REIDIN Konut Projeleri Aidat Değerleri Analizi Raporu [215], 2015-2016 yılları arasında Kadıköy'de ortalama aidat değerini metrekare başına 4 TL olarak belirlemiştir. Planlama alanında yapılan projelerde konutların ortalama metrekare fiyatlarının 2014'ten günümüze iki kat arttığı ve projelerin konumları nedeniyle sunduğu ulaşım avantajları, konseptleri ve kendi içinde kurguladıkları rekreasyon alanları, akıllı bina teknolojilerinin kullanımı, otopark ve güvenlik hizmetleri gibi özellikle üst gelir grubunun taleplerini karşılamaya yönelik olanakları göz önünde bulundurulduğunda; tespit edilen aidat değerlerinin, bu alanda da geçerli olacağı ve hatta daha yüksek olabileceği varsayımında bulunulabilir. Nitekim İstanbul 216 Projesi'nde 100 m<sup>2</sup>'lik bir dairenin aidat fiyatı 250 TL olarak belirtilmiştir [216]. Böyle bir durumda, gelir düzeyi oldukça düşük olan mevcut hak sahiplerinin sözkonusu aidatları veremeyeceği açıktır.

“Biz o konularda son derece acemiydik aslında, yani bugün olsa o sözleşmeleri öyle yapmazdık. Oradaki sosyal donatı alanları ticarete dönüşmüş. Örneğin havuz gibi yerlerin aidattan kesilmesini de yazardım. Sonuçta bunlar müteahhitte kalacak, çalıştıracak. Sen havuzlara bedava mı gireceğini zannediyorsun, hem aidat vereceksin hem havuza gireceksin.” (Görüşme 15)

“Maaşlarımız ancak yeni yapıların aidatına yeter.” [188]

Sonuç olarak, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapılan projelerin mekan kurguları ve tasarım özellikleri, hedefledikleri kullanıcı profillerine dair önemli ipuçları

vermektedir. Mevcut hak sahiplerine ihtiyaç ve gereksinimleri sorulmadan, fikirleri alınmadan ve bilgilendirme yapılmadan gerçekleşmekte olan projelerin sunduğu avantajların bedelini Fikirtepeli halkın ödeyemeyeceği ve yaşam biçimleri, tüketim alışkanlıları ve mekan kullanımlarına uyumsuz gerçekleşen bu yeni yapılanmanın arzulanan sahipleri olmadıkları açıktır. Nitekim çok hisseli arsaların bölüşümünün gerçekleştirilememesi nedeniyle de bu alanda yaşama ihtimali olmayan çoğunluğın gittiği yerde kalması ile sosyal ağların yok olması ve gidilen yerlere aynı sosyo-ekonomik sorunların götürölmesi önem taşımaktadır. Bu kapsamda, kentsel dönüşüme yalnızca fiziksel bir müdahale olarak yaklaşıldığında ve kazanımlar maddiyatla değerlendirildiğinde, proje alanında olduğu gibi “zengin olanların aidatlarını ödeyememesi” ironisi ortaya çıkmaktadır.

### SONUÇ VE ÖNERİLER

19. yy'dan günümüze kentlerin eskime ve bozulma karşısında verdiği tepki farklı yerleşmelerde, farklı zamanlarda, farklı müdahale biçimleri şeklinde ortaya çıkmıştır. Müdahale biçimlerindeki bu çeşitlilik kentlerin ya da kent parçalarının kendilerine özgü fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel, yasal ve yönetsel yapıya sahip olmasından ve müdahale gerekçelerinin farklılaşmasından kaynaklanmaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm yaklaşımı, kent mekanının iyileştirilmesine yalnız onarım ya da yenileme kapsamında fiziksel bir müdahale olarak bakmamakta; ayrıca ekonomik, sosyal ve çevresel koşulları göz önünde bulunduran, farklı aktörlerin birlikteliğine yer veren, katılımcı, bütüncül ve stratejik bir yaklaşımı benimseyen müdahaleler bütününe temsil etmektedir.

1990'lardan itibaren, kentsel dönüşüm hükümetlerin öncelikli politikaları haline gelmiştir. Küreselleşme ile ekonomik yapıda değişim süreçleri kentsel alanlarda kendini göstermiş ve kent merkezlerinde uluslararası hizmet sektörleri ve mekansal talepleri etkili olmuştur. Bu ortamda uluslararası ağların içine girmek ve yatırımcı çekmek isteyen kentler arasında rekabet ve yarışma ortamı oluşmuş ve böylece belirli kentler ön plana çıkarak farklı gelişmişlik düzeyine sahip bölgeler, kentler ve kent parçaları ortaya çıkmıştır. Küresel ekonominin yönetimini ve kontrolünü elinde bulundurmak ve dünyada kentler arasındaki hiyerarşik düzen içinde ön sıralarda yer alabilmek için yarışan kentler, dünya kenti olabilmek amacıyla kentsel alanlarda dönüşüm stratejileri ortaya koymuştur. 1990'ların ilk döneminde neoliberal politikaların etkisi ve ekonomik yapıdaki değişim ile devletin piyasa mekanizması içindeki rolü en aza indirilmiş, dönemin hakim anlayışı olan rekabetçi ve girişimci kentler bağlamında yerel

yönetimlerin daha etkin olması ve merkezi yönetimden kaynak aktarılması görüşü benimsenmiştir. Ancak bu durum yapılan projelerin kamu yararından uzaklaşarak özel sektör lehine ve bütüncül yaklaşımdan ziyade proje bazlı parçacı bir dönüşüm anlayışına neden olmuştur.

Dünyadaki ekonomik yeniden yapılanma süreci gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde dar gelirli kesimlere yönelik farklı yaklaşımların geliştirilmesine neden olurken; bu farklı yaklaşımların ortak noktası, kentsel dönüşüm müdahalelerinin çoğunlukla dar gelirli konut alanlarındaki potansiyel rantın değerlendirilme isteği ve talebinin, piyasa mekanizması içinde şekillenen dönüşüm müdahaleleriyle gerçekleştirilmesi ve ortaya çıkan kentsel rantın bölüşümünde yaşanan eşitsizlikler gelişmekte olan ülkelerde daha sarsıcı yaşanmıştır.

Gelişmiş ülkelerde dar gelirli konut alanlarının barınma sorununu çözmek için ortaya konan politikaların yanı sıra sanayiden boşalan, atıl kalan ve çöküntü sürecine giren sanayi yapıları, depolar ve limanlar ile uluslararası sermayenin ihtiyaç duyduğu nitelikli hizmet sektörünün hakim sektör olan sanayi sektörünün yerine geçmesi ve böylece sanayi yakınında yer seçen emek gücünün yoksullaşmasıyla kent merkezi, 1970'lerden sonra yapılacak dönüşüm faaliyetlerinin uygulama alanını oluşturmıştır. 1980'lerde kent merkezinin olumsuz imajının silinmesi ve sermayenin kente yatırım yapması için kamu-özel sektör işbirliğinde ancak kamu yararının değil sermayenin karının önemsendiği öncü projeler gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde kamunun görevi arazi ve altyapı ıslahı yapma ile sınırlanmışken, yerel yönetimlerin önemi artarak girişimci ve yarışmacı bir rol üstlenmiştir. Yerel yönetimlerin öncü projelerle yeni bir imaj yaratarak kenti tanıtip pazarlaması yoluyla önemli bir değer elde edileceği, bu değerın bölüşümüyle de dar gelirli konut alanlarının barınma sorununun çözüleceği düşünülmüştür. Emlak ya da turizm eksenli öncü projelerle birlikte kentin markalaşmasını sağlayacak, uluslararası sermayeyi ve turisti çekecek spor olimpiyatları için stadyumlar, fuar alanları, eğlence mekanları, dünyaca tanınmış mimarlar tarafından yapılan yapılar kent mekanını değiştirmeye başlamıştır. Sermayenin taleplerini karşılamaya yönelik olarak nitelikli hizmet sektörünün gelişmeye başlamasıyla, bu sektörde çalışan orta ve üst gelir grubuna yönelik ofis blokları, rezidanslar, oteller, uluslararası restoran zincirleri ve markaların

yer aldığı alışveriş merkezleri, korunaklı konut alanları, kentteki sınıfsal katmanların çeşitlenmesine ve sosyo-mekansal ayrışmaların derinleşmesine neden olmuştur. Bu dönemde kent mekanının yeni bir imaj ve kimlikle yapılandırılması anlayışının bir yansıması olarak bireylerin de kendi farklılıklarını ortaya koyması doğrultusunda moda, statü, kimlik, yaşam tarzı gibi kavramlar öne çıkmıştır. Konut da, sermaye birikim süreçleri ve kapitalist sistemin tüketime dayalı döngüsel yapısı içinde, tüketici talebini teşvik etmenin ve tüketim alanları oluşturmaının ideal aracı olarak görülmüş; bireyin kimliğini ve statüsünü farklılaştırmak üzere piyasa tarafından araçsallaştırılarak bir tüketim nesnesi haline dönüşmeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise, benzer süreçler yaşanmakla birlikte, mülkiyetin yasallaştırılmasını ve enformel ekonomileri formel ekonomilerle birleştirerek kapitalist sistemin devamını öngören yaklaşım hakim olup, bu yaklaşım dar gelirliilerin yaşam alanlarında gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında etkili olmuştur. Neoliberal politikaların etkisiyle şekillenen ve kamu tarafından desteklenen yeni kentsel politikalarla birlikte kentlerin dönüşümüne ilişkin stratejiler değişmektedir. Bir yandan işlevlerini kaybeden ve atıl duruma gelen sanayi alanlarının büyük ölçekli kentsel projelerle dönüşümü ve yeniden işlevlendirilmesi yoluyla küresel yarışta sermayeyi çekmeye yönelik kentsel müdahaleler gerçekleşirken, bir yandan da hakim sektör olan hizmet sektöründe çalışan orta-üst gelir grubunun ihtiyaç ve taleplerini karşılamak için konut alanları, kamusal alanlar, alışveriş merkezleri ve eğlence mekanları gibi kullanımlara yönelik olarak kent yeniden yapılanmaktadır. Bu yeniden yapılanma sürecinde, potansiyel rant değeri taşıyan alanlarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıyla elde edilen rantın adil paylaşımı gerçekleşmeyerek rant artışlarından orta ve üst gelir grubu yararlanmakta, aynı zamanda kent merkezine yakın olan dar gelirliilerin yaşam alanları dönüşüm uygulamalarıyla üst gelir gruplarına yönelik olarak yeniden düzenlenerek burada yaşayanlar yerinden edilmekte, devlet eliyle soylulaştırma yaşanmaktadır. Böylece kamunun desteklediği kentsel dönüşüm projeleriyle sadece fiziksel yapı değişmemekte; dar gelirliilerin yaşam koşulları, sosyo-ekonomik yapıları, psikolojik ortamları, dayanışma ağları ve hizmetlere erişimleri de etkilenmektedir. Gelişmiş ülkelerde sosyal konutların yıkılarak orta ve alt gelir gruplarının birlikte yaşayacağı şekilde yeniden inşa edilmesini öngören sosyal karma

politikaları, farklılıklarla birlikte gelişmekte olan ülkelerde de etkisini göstermektedir. Ancak bu politika, yoksul kesim ile orta sınıfın kültürel ve ekonomik farklılıkları nedeniyle yoksul grupların alanı terk edip üst gelir gruplarının geldiği bir sürece dönüşmüştür. Bunun yanı sıra, dönüşüme uğrayan alanlarda inşa edilen konut alanları; duvarlarla çevrilmiş, güvenli ve farklı yaşam tarzlarını sunan prestijli kapalı siteler şeklinde tasarlanmakta ve giriş sınırlanmaktadır. Benzer şekilde dar gelirliilerin yaşam alanları da suç korkusunun hakim olduğu izinsiz girilemeyen mekanlar olarak algılanmakta, dönüşüm müdahalelerindeki gerekçelerden biri olarak sunulmaktadır. Kapalı adacıklar şeklinde gelişen kent toplumsal kesimler arasındaki ayrışmayı, sosyal ve mekansal dışlanmayı belirginleştirmekte; sınıflar arasındaki sosyal ilişkileri azaltmaktadır. Bununla birlikte kentsel hizmetlerin özelleşmesi ve toplumun tüm kesimlerine hizmet verecek donatı alanları planlamasından uzaklaşan anlayışla birlikte toplumsal sınıfların kentsel hizmetlere ulaşması, yararlanma düzeyi ve mekanları farklılaştığından iletişim kuracakları kamusal mekanlar da ayrışmaktadır. Konut piyasası içinde mülk sahibi olma olanağı olmayan ve kiracıların düşünülmediği projeler ile yerinden edilmeye sonuçlanan ve borçlanmayı zorunlu hale getiren dönüşüm yaklaşımlarının dar gelirliileri mülksüzleştirdiği izlenmektedir. Devletin dar gelirliilerin konut alanlarına yönelik yıkım politikaları dar gelirliileri konut sahipliğine teşvik ederken, yasallaştırmaya yönelik politikaları ise hem konutun kullanım değerini aşındırmakta hem de dar gelirliiler arasındaki dayanışma ağlarını zedelemektedir. Aynı zamanda mülk konutu özendiren politikalar yoluyla orta ve üst gelir grubuna yönelik lüks konut sunumunun gerçekleştirildiği görülmektedir. Böylelikle konut politikaları ve kentsel dönüşüm projeleriyle, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için dar gelirliilerin barınma sorununu çözmek ve sosyo-mekansal ayrışmaları azaltmak gittikçe zorlaşmakta, konuta erişim gelir düzeyiyle bağlantılı olarak gerçekleşmektedir.

Türkiye'nin kentleşme tarihi içinde 1950'lere kadar konut politikaları ve yasalar, genel olarak gecekonduların aflar yoluyla yasallaştırılmasına ve yenilerinin yapılmamasına yönelmekte, arsa temini ve kredi kolaylıkları yoluyla da kiralık konut yerine mülk konut özendirilmektedir. Sunulan konutları ödeyebilir durumda olan bir kısım memur ve işçinin barınma sorunu çözülürken, göçle gelen dar gelirli kesimlerin gecekondu

yapımına yöneldiği görülmekte ve konut arzını karşılayamayan devletin zamanla gecekondulara yerleşimlerini formel hale getirme yaklaşımı sergilediği görülmektedir.

1950'lerden 1960'lı yıllara kadarki dönemde, ekonomide gerçekleşen yapısal değişiklik sonucu gecekonduların kesiminin ekonomi içindeki rolü ve önemini değiştirmiştir. Hem sanayi üretiminin gelişimi için ihtiyaç duyulan emek gücü, hem de hizmet sektörü için gereksinim duyulan becerisiz-deneyimsiz işçiler, bu dönemde kırdan kente göçenler için önemli bir istihdam alanı olmuştur. Bu durum ekonomik ve politik ortamda statüsü değişen göç edenlerin barınma mekanlarında da kendini gecekonduların yasallaşması olarak göstermiştir. Ekonomiyle bir bütün olan bu kesimin kendi barınma ihtiyacını kendinin karşıladığı ve kamuya bir yük getirmediği gecekondulara yerleşimleri de zaman içinde yasal düzenlemelerle gelişmiş ve yayılmıştır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerde önemli bir konut politikası olan self-help yaklaşımıyla bağlantılıdır.

1960-1980 dönemi, dar gelirlilerin barınma sorununun yasal düzenlemelerle ve planlı yaklaşımlarla çözülmeye çalışıldığı ve gecekondulara yönelik politikalarda ıslah, tasfiye ve önleme yaklaşımlarının öne çıktığı yıllardır. Gerek kalkınma planlarında gerekse yasalarda gecekondulara affetmeye yönelik tutum ağır basmış, dar gelirliiler özellikle seçim zamanlarında önemli bir oy potansiyeli olarak değerlendirilmiş ve alınan önlemler yetersiz kalarak gecekonduların oluşumları engellenememiştir.

1980'lere kadar kentler her ne kadar yoğun göç baskısıyla ve gecekonduların oluşumlarıyla karşılaşsa da kentleşme sorunları 80'lerden sonraki dönem kadar derin olmamıştır. Bunun nedenleri arasında; alt gelir grubunun devlet tarafından gizlice desteklenmesi, orta ve üst gelir grubunun yap-satçılığın gelişimiyle birlikte ortaya çıkan apartmanlarla barınma ihtiyaçlarının karşılanması, konut piyasası içindeki aktörlerin herhangi birinin daha etkili olmaması ve genel olarak politikaları yönlendiren ana unsurun devlet olması bulunmaktadır. 80'ler öncesi dönemin gecekondularının temel özelliği değişim değerinin değil, kullanım değerinin temel olduğu barınma amacına yönelik kendi kullanıcısı tarafından inşa edilmesi ve değişen ihtiyaçlara uygun olarak değiştirilip, eklemelerle büyütülebilmesidir. Dönemin bir diğer özelliği, dar gelirliilerin kendilerine benzeyen ve hatta çoğu zaman hemşerileri olan gruplarla, yaşam alanlarını kendilerinin

ve birbirlerine yardım ederek oluşturmaları ve böylece aralarındaki dayanışma ağlarının ve yer aidiyetlerinin güçlenmesidir.

1980'lerde konut politikalarında tercih edilen yaklaşım, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve diğer af niteliğindeki yasal düzenlemelerle birlikte gecekondu ve kaçak yapıları yasallaştırmak yönündedir. Böylece yasadışı yapılar konut piyasasına dahil edilerek alınıp satılan bir meta haline gelmiştir. İstanbul'un küresel kent olma yarışında, mekanın ulusal ve uluslararası sermayenin talepleri doğrultusunda dönüşmesi ve bu dönüşümde dar gelirliilerin marka kent olma yolunda engel teşkil ettiği görölmektedir. Bu durum gecekonduılara yaklaşımda, konut politikalarında ve söylemlerde kendini açıkça göstermektedir. Artık gecekonduılarda yaşayanlar işgalci, köylü, varoş gibi sıfatlarla anılmakta; gecekondu alanları sağlıksız ve suç ile şiddetin barındığı yaşam alanları olarak kentsel gelişmenin önündeki en büyük engellerden biri olarak görölmektedir. Önceki dönemlerde ekonomik düzen içinde bir rolü olan ve devlet tarafından kabul gören gecekonduılular, artık değişen ekonomik yapı içinde işlevsizleşmiştir. Kent içinde kalan gecekondu alanlarının ise, potansiyel değeri fark edilmiş ve yönetim üzerinde bu alanlara yönelik sermaye tarafından dönüşüm baskısı oluşmuştur. 1999 Marmara Depremi ise, dönüşümlerin gerçekleşmesi için yönetimin dayanağını oluşturmuştur.

2000'li yıllar başta deprem olmak üzere afetlerin yıkıcı etkilerine karşı eskiyen ve sağlıksız kent dokularının dönüştürölmesine yönelik yasal düzenlemelerin, karar verme mekanizması içinde önemli yer edinen farklı aktörlerin, kurum ve kuruluşlar arası yetki devirlerinin gözleendiği bir dönemdir. Özellikle gecekondu alanları ve kent merkezindeki tarihi konut stokuna sahip çöküntü alanları dönüşüm projelerinin başlıca uygulama alanları olmaktadır. Bu dönemde gecekonduılularla ilgili olumsuz yargılar, politik söylemlerde ve medyada ortak bir üslupla yer almaktadır. Bu dönemde Çevre ve şehircilik Bakanlığı'nın kurulması, plan yapma yetkisinin birçok kuruma geçmesi ile belediyelerin yetkisizleştirilmesi, TOKİ ve KİPTAŞ'ın mekansal düzenlemelerde artan yetkisi ve etkisi gibi kent ve konut politikalarına etkide bulunan aktörlerin konumunda köklü değişiklikler yapılmıştır. Aynı zamanda 2000'li yıllar, özellikle gecekondu alanları ve kent merkezindeki tarihi konut stokuna sahip çöküntü alanlarında afet riski, sağlıksız

yaşam koşulları, tarihi mirasın korunması gibi nedenlerle dar gelirli konut alanlarına yönelik kentsel dönüşüm müdahalelerinin yasal zeminin oluşturulduğu dönemdir.

Çizelge 5.1 Çalışma kapsamında ele alınan yasal düzenlemeler

| DÖNEM                          | TARİH | YASALAR/PLANLAR                                                                 |
|--------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1923 – 1950 Arası Dönem</b> | 1925  | 586 sayılı kanun                                                                |
|                                | 1928  | 1352 sayılı kanun                                                               |
|                                | 1929  | 1452 sayılı kanun                                                               |
|                                | 1944  | 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun                              |
|                                | 1926  | 844 sayılı kanun                                                                |
|                                | 1930  | 1580 sayılı Belediye Kanunu                                                     |
|                                | 1948  | 5218 sayılı kanun                                                               |
|                                | 1948  | 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu                                           |
|                                | 1949  | 5431 sayılı kanun                                                               |
|                                | 1950  | 5503 sayılı kanun                                                               |
| <b>1950 – 1960 Arası Dönem</b> | 1951  | 5656 sayılı Belediye Kanunu                                                     |
|                                | 1953  | 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun              |
|                                | 1954  | 6217 sayılı kanun                                                               |
|                                | 1956  | 6785 sayılı İmar Kanunu                                                         |
|                                | 1959  | 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun |

Çizelge 5.1 Çalışma kapsamında ele alınan yasal düzenlemeler (devamı)

| DÖNEM                              | TARİH     | YASALAR/PLANLAR                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1960 – 1980 Arası<br/>Dönem</b> | 1963-1967 | Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                                       |
|                                    | 1963      | 327 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun                                                                                          |
|                                    | 1965      | 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu                                                                                                                                         |
|                                    | 1966      | 775 sayılı Gecekondu Kanunu                                                                                                                                             |
|                                    | 1968-1972 | İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                                        |
|                                    | 1969      | 1164 sayılı kanun                                                                                                                                                       |
|                                    | 1969      | 1163 sayılı Kooperatif Kanunu                                                                                                                                           |
|                                    | 1973-1977 | Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                                        |
|                                    | 1976      | 1990 sayılı Gecekondu Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun                                                                                             |
|                                    | 1978-1982 | Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                                      |
| <b>1980 – 1990 Arası<br/>Dönem</b> | 1981      | 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu                                                                                                                                          |
|                                    | 1982      | 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu                                                                                                                                       |
|                                    | 1983      | 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun |
|                                    | 1984      | 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu                                                                                                                                          |
|                                    | 1984      | 2981 sayılı imar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun           |

Çizelge 5.1 Çalışma kapsamında ele alınan yasal düzenlemeler (devamı)

| DÖNEM                          | TARİH     | YASALAR/PLANLAR                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1980 – 1990 Arası Dönem</b> | 1984      | 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu                                                                                                            |
|                                | 1985      | 3194 sayılı İmar Kanunu                                                                                                                             |
|                                | 1985-1989 | Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                   |
|                                | 1986      | 3290 sayılı 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun                              |
|                                | 1987      | 3366 sayılı 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun |
|                                | 1987      | 3394 sayılı kanun                                                                                                                                   |
|                                | 1988      | 335 sayılı kanun hükmünde kararname                                                                                                                 |
|                                | 1988      | 3414 sayılı kanun                                                                                                                                   |
| <b>1990 – 2000 Arası Dönem</b> | 1990-1994 | Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                   |
|                                | 1996-2000 | Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                   |
| <b>2000 Sonrası Dönem</b>      | 2001-2005 | Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                                                 |
|                                | 2003      | 4966 sayılı kanun                                                                                                                                   |
|                                | 2004      | 5273 sayılı kanun                                                                                                                                   |
|                                | 2004      | 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu                                                                                      |
|                                | 2004      | 5162 sayılı kanun                                                                                                                                   |
|                                | 2004      | 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu                                                                                                            |

Çizelge 5.1 Çalışma kapsamında ele alınan yasal düzenlemeler (devamı)

| DÖNEM              | TARİH     | YASALAR/PLANLAR                                                                                                               |
|--------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 Sonrası Dönem | 2005      | 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun |
|                    | 2005      | 5393 sayılı Belediye Kanunu                                                                                                   |
|                    | 2006      | Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı                                                                                      |
|                    | 2007      | 5609 sayılı kanun                                                                                                             |
|                    | 2007-2013 | Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                           |
|                    | 2008      | 5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun                                     |
|                    | 2010      | 5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun                                                           |
|                    | 2010      | 6009 sayılı kanun                                                                                                             |
|                    | 2011      | 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname                           |
|                    | 2011      | 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname                           |
|                    | 2012      | 6292 sayılı kanun                                                                                                             |
|                    | 2012      | 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun                                                      |
|                    | 2014-2018 | Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı                                                                                              |

Bu kapsamda, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi de dar gelirliilerin yaşam alanlarının dönüşümüne yönelik yapılmakta olan projelerden biri olup, meşruiyetini deprem riski taşımasından almaktadır. Fikirtepe sağlıklı yapı ve eski konut stokunun yer aldığı istenmeyen yaşam çevrelerine sahip olmasıyla birlikte, kentin potansiyel değeri yüksek bir alanında konumlanması; ulaşım bağlantılarının ve erişilebilirliğin güçlü olması; kentin özellikle Kadıköy başta olmak üzere MİA alanlarına ve inşaa sürecinde olan finans merkezine yakınlığı; eğitim, sağlık ve alışveriş merkezleri ile lüks konut projelerinin çevrelediğı alanın orta ve üst sınıfların dikkatini çekmesi ve en önemlisi devletin söylem ve yasal düzenlemeleri içinde bu alanların yok edilmesine yönelik yaklaşım, bu alanın kentsel dönüşüme tabi tutulmasının başlıca nedenlerini oluşturmaktadır.

Üst ölçek plan kararlarında afet riski ve kentsel dönüşüm arasında ilişki kurulmuştur. Bu bağlamda, Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda afet kaynaklı risklerin azaltılması için var olan kent dokusunun yenilenmesi gerektiğı vurgulanmakta; dönüşüm projelerinde farklı gelir gruplarının yaşam alanlarının biraraya getirilmesi, bu yolla sosyal bütünleşmenin sağlanması yaklaşımı benimsenmektedir. İstanbul Bölge Planı'nda ise, başta deprem olmak üzere doğal afet ve yerleşme riskleri, nüfus yoğunluğu ve artışı, göç, ulaşım, altyapı vb. sorunlara karşı çözüm üretmeyi hedefleyen planlama anlayışının katılımcı, çok aktörlü, bilimsel müzakerelere açık, dinamik, sürekli ve yerel dinamiklerle gerçekleştirilen bir süreci içermesi gerektiğı belirtilmektedir. Ancak çalışma alanındaki planlama süreci ve etkili aktörler incelendiğinde, katılım ve yerindenlik ilkesine referans veren bu ifadelerin gerçekleşmediğı; projenin burada yaşayan halkla beraber ve bu halkın gereksinimleri gözönünde bulundurularak planlanmaması, özel sektörle yaşayanlar arasındaki bağın sağlıklı oluşturulmaması ve ilçe belediyesinin alanda yetkisinin bulunmaması nedeniyle süreç içinde aksaklıkların çıktığı görülmektedir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, kentin mekansal gelişmesinin deprem ve diğer afet risk faktörleri dikkate alınarak belirlenmesi ve afet riskleri açısından sorunlu bölgelerde yapı ve nüfus yoğunluğunun düşük tutulması gerektiğı ifade edilmektedir. Afet riski nedeniyle dönüştürülen proje alanındaki planlama yaklaşımının ise, uygulama sonrası nüfus, yoğunluk ve kat yüksekliklerinin aşırı artışı sağlayan imar hakkı artırımı yoluyla dönüşümü sağlayan modeli düşünüldüğünde; Çevre Düzeni Planı'nın özellikle yapı ve

nüfus yoğunluğunun düşük tutulmasına ilişkin kararına uyumsuzluğu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca planda, konut alanlarının fiziki dönüşüm sürecine sosyal boyutun kazandırılması anlayışı benimsenmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarında yalnızca fiziksel bir dönüşümün gerçekleştirilmediği, sosyal boyutun da uygulama kapsamında ele alınması gerekliliği belirtilmiştir. Ancak proje alanında gerçekleşen yalnızca fiziksel bir dönüşüm olmaktadır. Yerleşim alanlarında mekansal kalitenin yükseltilmesi yönünde ele alınan bir diğer konu ise; kentsel donatı alanlarının ve kamusal açık alanların yeterli, dengeli ve kaliteli hale getirilmesi yoluyla tüm kesimlerin kentsel hizmet ve fırsatlardan yararlanması ve kentle bütünleşmesinin sağlanmasıdır. Ancak hem kentle bütünleşmenin sağlandığı hem de kentte yaşayan tüm sınıflar arasındaki ilişkinin kurulduğu kamusal açık alanlar ve kentsel donatılar, çalışma alanında gerçekleştirilen her bir konut projesinde kendi içinde çözülmektedir.

2005'te Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 134 ha'lık alan, "özel proje alanı" ilan edilmiş, 2007 yılında yapılan plan değişikliğiyle yapılan eklemede "kentsel dönüşüm alanı" olarak ifade edilmiştir. 2011 yılında Fikirtepe ve çevresine yönelik olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Ancak uygulama imar planı hazırlanana dek geçen sürede alanda belirsizlikler artarak imar faaliyetleri azalmış ve konut fiyatları ile alanda yaşayanlar için önemli bir geçim kaynağı kira fiyatları düşerek sosyal ve ekonomik sorunlar yaşanmıştır. Uygulama imar planının çıkacağı ve alanın değer kazanacağı yönündeki spekülasyonlarla birlikte günümüze dek ciddi bir değer artışının yaşandığı gözlenmektedir. Dönüşüm alanı 2013 yılında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a dayanarak "riskli alan" ilan edilmiş; 2014 yılında yıkımlar başlamıştır. Tüm bu süreç içinde defalarca değişen planlar ve yetki devirleriyle birlikte, 2017 yılı itibarıyla bir yandan hak sahipleriyle anlaşma süreçleri devam ederken, bir yandan yıkım çalışmaları sürmekte, bir yandan yıkılan ancak üzerinde herhangi bir faaliyet gerçekleşmeyen adalar bulunmakta ve bir yandan da bazı projelerin yükseldiği ve tamamlanma aşamasına geldiği gözlenmektedir. 2017 yılı itibarıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapmış olduğu açıklamaya göre, proje alanında yer alan 61 yapı adasının yalnız 31'inde hak sahipleri ile inşaat firmaları

arasında %100 oranında anlaşma sağlanmıştır. 25 yapı ruhsatı düzenlenirken; 2/3 çoğunluk sağlayan ada sayısı 19, sağlayamayan ada sayısı ise 11’dir [217].

Çizelge 5.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ile ilgili plan ve yetki değişiklikleri

| TARİH      | KARAR/PLAN                                                                                                                                | YETKİ                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09.03.2005 | “Özel proje alanı” ilanı                                                                                                                  |                                                                                                                                                                     |
| 22.03.2007 | “Kentsel dönüşüm alanı” ilanı                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| 22.02.2011 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı                                                                           | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                                                                                                                                      |
| 17.01.2012 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                                                                                                                                      |
| 10.09.2012 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                                                                                                                                      |
| 28.11.2012 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                                                                                                                                      |
| 09.05.2013 | “Riskli alan” ilanı                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 02.08.2013 | 1/5000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı           | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                                                                                                                       |
| 27.01.2014 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                                                                                                                       |
| 23.06.2014 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                                                                                                                       |
| 03.11.2014 | 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu                                                                 | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı                                                                                                                                       |
| 28.12.2016 | 1/5000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı<br>(Mimari proje onayı ve diğer uygulamalarda İBB, ruhsat işlemlerinde ÇŞB yetkili iken; uygulamaya ilişkin yetkinin de ÇŞB’ye devri) |
| 19.01.2016 | Fikirtepe Kentsel Tasarım Projesi                                                                                                         |                                                                                                                                                                     |

Proje alanının her ne kadar afet riski ve/veya donatı alanlarının yetersiz oluşu nedeniyle kentsel dönüşüme uğradığı belirtilse de, kentin merkezinde kalan Fikirtepe'nin dönüşümündeki asıl neden potansiyel arsa değerlerinin yüksek olmasıdır. Alanın fiziksel yapısına yönelik kararlar, sosyo-ekonomik yapıyı göz önünde bulunduran ve yaşam koşullarına yönelik iyileştirici plan kararlarıyla destelenmemekte; böylece yalnız imar hakkı artırımına yönelik işleyen kentsel dönüşüm modeli sürdürülebilirlikten uzak olmaktadır. Özel sektör etkisiyle ve kamu tarafından gerçekleştirilen yasal düzenlemeler, mekansal kararlar ve konut politikaları ise dönüşümü gerçekleştirmek ve süreci tıkayan etmenleri ortadan kaldırmak üzere bir araç olarak kullanılmıştır. Proje kapsamında üzerinde durulan gönüllülük esas ilkesi, yapılan yasal değişikliklerle çelişmektedir. Bu bağlamda sırasıyla kamulaştırma, acele kamulaştırma ve arsa paylarına ilişkin düzenlemelerle mülkiyet hakkı yok sayılmaktadır.

Sosyo-ekonomik yapının tamamen göz ardı edildiği ve dönüşümün tamamen maddiyat üzerinden konuşulduğu projede, bir yandan arsasına karşılık yedi daire alan, diğer yandan ise bir daire üzerinde birden çok hak sahibinin bulunması nedeniyle eline pek bir şey geçmediğini belirten hak sahipleri yer almaktadır. Bu noktada özellikle üzerinde durulması gereken konu, hak sahiplerinin de projeye bağlı olduklarını belirttikleri sosyal ağlar ve konut hakkı bağlamında yaklaşmaması; mülkiyet hakkını koruma kapsamında yalnız elde edecekleri üzerinden girişimlerde bulunmalarıdır. Diğer bir deyişle, açılan davalarda ve söylemlerde hak kaybı; her bir adada imzalanan farklı sözleşme koşulları ve %50 ile %55 arasında anlaşma sağlanan yapı adaları arasındaki farklı anlaşma oranları üzerinden dile getirilmektedir. Ancak barınma ve konut hakkı, kentsel dönüşüm projesinin ihtiyaç ve taleplere göre şekillenmemesi, soylulaşma ve yerinden edilme riski, "rıza" ve "gönüllülük" kavramları, kentli olma bilinci ve yaşam alanına sahip çıkma kapsamında ele alınmamakta; yalnız ekonomik anlamda yaşanan adaletsizlik ve rantın eşit dağılımında yaşanan olumsuzluklar sözkonusu olduğunda ileri sürülmektedir. Nitekim meslek odalarının açmış olduğu davalar süreci uzatmak ve maddi kayıp yaşanmasına sebep olarak görülmüştür. Bu durum kentin ve kentlinin kaybettiği en önemli değerdir.

Alandaki ticari bölümlerle ilgili belirsizlik ise hala çözülememiş, hem konut hem ticari alanlarda hak kayıpları yaşanmaması için mimar ve avukatlara sözleşmeler

inceletilmektedir. Ortak olan tek nokta ise, projeler bittiğinde mekanın eski sahipleri burada yaşamayı düşünmemektedir. Kimsenin kimseye güvenmediği ortamda herkes birbirini suçlamakta, hak sahipleri ve müteahhit firmalar birbirlerinden şikayet ederken, bir yandan da Bakanlık ve Kadıköy Belediyesi'nden yeterli ilgiyi göremediklerini belirtmektedir. Kadıköy Belediyesi ise, proje alanında yetkisinin olmamasından ve yok sayılmasından şikayet etmekte; alanda yalnız Bakanlık'ın yetkili olduğunu ve planlar, uygulamalar ve verilen ruhsatlar hakkında bilgi verilmediğini belirtmekte; aynı zamanda terklerin ilçe belediyesine değil, Hazine'ye devredilmesinin kanuna aykırı olduğunu ifade etmektedir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapılan projelerin mekan kurguları ve tasarım özellikleri, hedefledikleri kullanıcı profillerine dair önemli ipuçları vermektedir. Mevcut hak sahiplerinin ihtiyaç ve gereksinimleri sorulmadan, fikirleri alınmadan ve bilgilendirme yapılmadan gerçekleşmekte olan projelere katılımları ve süreci yönlendirmeleri mümkün olmadığı gibi projelerin sunduğu avantajların bedelini de ödeyemeyekleri açıktır. Böylece yaşam biçimleri, tüketim alışkanlıkları ve mekan kullanımlarına uyumsuz gerçekleşen bu yeni yapılanmanın arzulanan sahipleri olmadıkları ortaya çıkmaktadır. Nitekim çok hisseli arsaların bölüşümünün gerçekleştirilememesi nedeniyle de bu alanda yaşama ihtimali olmayan çoğunluğun gittiği yerde kalması ile sosyal ağların yok olması ve gidilen yerlere aynı sosyo-ekonomik sorunların götürülmesi önem taşımaktadır. Bu kapsamda, kentsel dönüşümde yalnızca fiziksel bir müdahale olarak yaklaşıldığında ve kazanımlar maddiyatla değerlendirildiğinde, proje alanında olduğu gibi “zengin olanların aidatlarını ödeyememesi” ironisi ortaya çıkmaktadır.

Günümüzde dönüşüm projesinin geldiği noktada; 2017 yılının başında gerçekleşen temel atma töreninde artık kamunun sürece müdahale edeceği ve alanda aktif olarak görev alacağı bir döneme girildiği belirtilmektedir. Tüm mağduriyetlerin çözüleceği sözü verilmekte, tıkanan sürecin ve mali yetersizliklerle alanda faaliyet gösteremeyecek durumda olan firmaların inşaatlarının İller Bankası ve KİPTAŞ aracılığıyla çözüleceği vurgulanmaktadır. Diğer bir deyişle, sürecin başından beri yalnız yasa koyucu vazifesini üstlenmiş ancak düzenleyici rolüne ihtiyaç duyulmuş olan kamu, aradan geçen 12 yıllık süre sonunda alanda aktif olarak görev alacağını ifade etmektedir. Ancak burada

üzerinde durulması gereken nokta; İller Bankası ve KİPTAŞ'ın devraldığı adalarda hak sahipleriyle yeni bir anlaşma yoluna mı gideceği, yoksa mevcut anlaşma üzerinden mi faaliyet göstereceği konusudur. Aynı zamanda firmaların tüm mali olanak ve çözüm yollarını tükettiği noktada devreye gireceğini belirten Bakanlık ve Kiptaş'ın, ortaklık veya devir yoluyla iki firmanın anlaşabileceği halde farklı adalarda da sürece dahil olması ve arkasına kamunun siyasi ve mali gücünü alan firmaların haksız rekabete yol açması riski gündeme gelmektedir.

Çizelge 5.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi süreci

| TARİH | İLGİLİ MEVZUAT/KARAR/PLAN/GELİŞME                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005  | 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez ile D-100 (E-5) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmının "özel proje alanı" ilan edilmesi (09.03.2005)                                            |
| 2006  | Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'nın gündeme gelmesi                                                                                                                                                                                              |
| 2007  | Plan değişikliği ile proje alanının lejanda "kentsel dönüşüm alanı" olarak işlenmesi (22.03.2007)                                                                                                                                                         |
| 2008  | Kadıköy Belediyesi'nin süresinde alana yönelik uygulama imar planı hazırlamaması nedeniyle İBB'nin 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlaması                                                                       |
| 2009  | İBB'nin depremde en büyük risk taşıyan 10 bölgeyi belirlemesi ve Kadıköy'ün listede yer almaması                                                                                                                                                          |
| 2010  | Fikirtepe Höyüğü'nün 3. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmesi                                                                                                                                                                                         |
| 2011  | 644 ve 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile plan yapma yetkisinin ÇŞB'ye geçmesi                                                                                                                                                                    |
|       | 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın İBB Başkanı tarafından onaylanması (22.02.2011)                                                                                                                                      |
|       | İBB'den ÇŞB'ye yetki devri sonucu belirsizlik ortamından yararlanan ve maddi olarak yetersiz olan ancak dönüşüm alanlarındaki ev sahipleri ile görüşüp bu kişilerle anlaşma yaparak, bu anlaşmalarla müteahhide giden "çantacı (aracı)" sorununun doğması |

Çizelge 5.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi süreci (devamı)

| TARİH | İLGİLİ MEVZUAT/KARAR/PLAN/GELİŞME                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012  | Dönüşüm sürecinin anlaşma sağlanamaması ve uygulamanın yapılamaması nedeniyle tıkanmasına çözüm olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesi (31.05.2012)                                      |
|       | 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (Mütekabiliyet Yasası Değişikliği) ile özel sektörün talebi doğrultusunda yabancıya konut satışına dair düzenleme yapılması                                        |
|       | İBB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun onaylanması (17.01.2012)                                                                                                                                 |
|       | İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından yapılan 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın siluet etki değerlendirmesi çalışması sonucu 80 metre yükseklik sınırı tanınan projenin, silueti olumsuz yönde etkilediğinin belirlenmesi |
|       | İBB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun onaylanması (10.09.2012)                                                                                                                                 |
|       | İBB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun onaylanması (28.11.2012)                                                                                                                                 |
|       | Uzlaşmaya yanaşmayan arsa sahiplerinin yapılaşma koşulunun (emsal değerinin) 0.45'e düşürüleceğinin gündeme gelmesi                                                                                                                                    |
|       | Yıkımların başlaması                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2013  | 6306 sayılı Kanun kapsamında proje alanının "riskli alan" ilan edilmesi (09.05.2013)                                                                                                                                                                   |
|       | ÇŞB tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onaylanması (02.08.2013)                                                                                                                                    |
|       | Proje alanında sürekli yenilenen planlar ve yetki devirleri nedeniyle duran süreçte terk edilmiş ancak yıkılmamış yapılarda güvenlik sorununun ortaya çıkması ve alana ilişkin "hayalet kent" benzetmesinin yapılması                                  |
|       | İlk iflas erteleme talebinin gelmesi                                                                                                                                                                                                                   |

Çizelge 5.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi süreci (devamı)

| TARİH | İLGİLİ MEVZUAT/KARAR/PLAN/GELİŞME                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014  | 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile ruhsatsız ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapımının yasaklanması                                                          |
|       | 6545 sayılı Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kentsel dönüşümün “acele kamulaştırma” ve “ivedi yargılama” kapsamına alınması               |
|       | ÇŞB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun onaylanması (27.01.2014)                                                           |
|       | ÇŞB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun onaylanması (23.06.2014)                                                           |
|       | ÇŞB tarafından 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun onaylanması (03.11.2014)                                                           |
|       | Yıkılan ve terk edilmiş yapıların yarattığı ortamın ve Suriyeli göçmenlerin yerleşmesinin bir yansıması olarak alanın savaş temalı filmler için film platosu olarak kullanılması |
|       | Yıkım ve temel atma töreninin gerçekleştirilmesi                                                                                                                                 |
|       | Yetkinin yeniden ÇŞB’den İBB’ye devredilmesi                                                                                                                                     |
|       | Acele kamulaştırma baskısına karşı anlaşma sağlayan “Fikirtepe İnatçısı”nın anlaşma sonucu ortalama 90 m <sup>2</sup> ’lik beş daireye sahip olması                              |
|       | Suriyeli sığınmacılar nedeniyle Kadıköy Belediyesi’nin planlanan yıkımı erteleme                                                                                                 |
| 2015  | 6306 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan 1984 t.t.’li 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’nun yürürlükten kaldırılma tarihinin 3 yıl ertelenmesi(30.05.2018’e uzatılması)           |
|       | ÇŞB tarafından 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu’nun onaylanması                                                                                                        |
|       | Alanda etkinlik gösteren 17 inşaat firması tarafından Fikirtepe Platformu’nun kurulması                                                                                          |

Çizelge 5.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi süreci (devamı)

| TARİH | İLGİLİ MEVZUAT/KARAR/PLAN/GELİŞME                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016  | 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği değişikliği ile arsa payı satışına ilişkin düzenlemelerin yapılması                                                                                        |
|       | ÇŞB tarafından 1/5.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun onaylanması (28.12.2016)                                                                                                  |
|       | Fikirtepe Kentsel Tasarım Projesi(19.01.2016)                                                                                                                                                                                                               |
|       | ÇŞB'nin, KİPTAŞ ve İller Bankası vasıtasıyla projesini tamamlayamayan ve finansal zorluk yaşayan inşaat firmalarına destek olma kararı vermesi                                                                                                              |
|       | Plan değişikliğiyle yüksekliğin serbest olduğu Kadıköy İlçesi'ne 15 kat sınırı getirilmesi, ancak bu kararın Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanını kapsamaması                                                                                            |
| 2017  | Temel atma töreninin düzenlenmesi                                                                                                                                                                                                                           |
|       | Fikirtepe Platformu'nun feshedilmesi                                                                                                                                                                                                                        |
|       | Proje alanında yer alan 61 yapı adasının 31'inde hak sahipleri ile inşaat firmaları arasında %100 oranında anlaşma sağlanması, 25 yapı adasında yapı ruhsatı düzenlenmesi, 2/3 çoğunluk sağlayan ada sayısının 19, sağlayamayan ada sayısının ise 11 olması |

Sonuç olarak Fikirtepe'de yaşanan kentsel dönüşüm projesinin gelişim sürecine bakıldığında; afet riski, sağlıksız yaşam koşulları ve donatı alanları eksikliği söylemiyle yola çıkan, gönüllülük esasına dayanan ve belirlenen imar modeliyle diğer kentsel dönüşüm projelerine örnek olacağı belirtilen projenin bugün geldiği noktada:

- Ortalama 2-3 katlı yapılar yerine 80 metre ve 26 kata kadar yükselebilen yapıların gözlendiği alanda teslimlerin başlamasına karşılık altyapının bulunmaması ve üst ölçekli plan kararlarında afet riski nedeniyle belirlenen maksimum kat yüksekliği sınırının aşılması sonucu dönüşümün afet riski bağlamında meşruluğu tartışılmakta,

- Mevcut hak sahiplerinin yaşam koşullarında herhangi bir düzelme olmamakla birlikte alandan taşınan ve kiralarını alamayan hak sahipleri ekonomik sıkıntı yaşamakta,
- Donatı alanlarının bütüncül planlama ilkesinden uzak olarak her bir yapı adasının içinde çözülmesi beklenmekte ve yapılan imar planları ile master plan çalışmasında eksikliğin giderilmesi yönünde herhangi bir plan kararı bulunmamakta,
- Firmalarla imzalanan sözleşmelerde hak kayıplarının olduğunu düşünen, kendi yapısını kendi dönüştürmek isteyen ya da daha fazla kazanç elde edebilmek için anlaşmaya yanaşmayan hak sahiplerinin sürecin devamını engellemesi nedeniyle kamulaştırma, acele kamulaştırma, ivedi yargılama ve arsa payı satışı gibi yasal düzenlemelerle anlaşmaya zorlanması sonucu gönüllülük esası ortadan kalkmakta,
- Örnek olacağı belirtilen projenin günümüzde kamu da dahil olmak üzere tüm aktörlerin söylemlerinde belirtildiği gibi beklenenin aksine “rantsal dönüşüme” evrildiği, bu projedeki olumsuzluklardan ders çıkararak diğer projelerin yönlendirileceği vb. haberler gündeme gelmekte,
- Fiziksel, sosyal, ekonomik, kültürel, psikolojik, yasal ve yönetsel birçok boyutu barındıran kentsel dönüşüm kavramının sözkonusu proje bağlamında sürdürülebilir olması mümkün olmamaktadır.

Bundan sonraki süreçte ise hem yasal düzenlemeler yoluyla hem de inşaa faaliyetleriyle sürece katılacak ve düzenleyici bir rol üstlenecek olan kamunun alacağı kararların, mekanı ne yönde değiştireceği ise oldukça önemli olup, hem dönüşüm sürecinin öyküsünü tamamlayacak hem de bu çalışmanın devamını oluşturacaktır. Bu zamana kadar yapılan uygulamalar ve alınan kararlar nedeniyle, elde edilecek rantın bölüşümünde adil davranılmasına yönelik ciddi şüpheler barındıran ve kentsel dönüşüme piyasa koşulları kapsamında gayrimenkul ekseninde bakan süreçte bundan sonra ne olacağı, alandan taşınanların projelerin bitiminde tekrar geri dönüp dönmeyeceği, dönen olduğu takdirde yeni mekanın gerektirdiği ücretleri karşılayıp karşılayamayacağı, yeni mekanın sahiplerinin profilleri, üst ölçekli plan kararlarında yer

alan tüm sınıfları birarada yaşatma amacı doğrultusunda gerçekleşen kentsel dönüşüm projesinin gerçekten bu amaca uygun sonuçlar üretilip üretilmediği; çalışmanın gözlemlediği süreci aşmakta, sonraki çalışmaların konusunu oluşturmaktadır.



## KAYNAKLAR

---

- [1] Keleş, R., (2004). "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı", Mimarist Dergisi, 12: 73-75.
- [2] Tekeli, İ., (2015). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, 2. Baskı, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [3] Tekeli, İ., (2003). "Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.
- [4] İncedayı, D., (2004). "Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine", Mimarist Dergisi, 12: 60-61.
- [5] Ataöv, A. ve Osmay, S., (2007). "Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", Journal of the Faculty of Architecture, 24 (2): 57-82.
- [6] Görgülü, Z., (2005). "Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm", Mimarlık Dergisi, 322.
- [7] Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990s, London Planning Advisory Committee, London.
- [8] Donnison, D., (1993). "Agenda for the future", (ed.) McConnell, C., Trickle Down on Bubble Up?, Community Development Foundation, London.
- [9] Thomas, H., (2003). "Regeneration Minorities and Networks", (ed.) Piccolo, L., Thomas, H., Knights and Castles: Minorities and Urban Regeneration, Ashgate, Aldershot.
- [10] Turok, İ., (2004). "Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?", (ed.) Özdemir D., Özden P. P., Turgut S., Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul.
- [11] Lang, T., (2005). "Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration", Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning (IRS), DOI: 10.13140/RG.2.2.17303.98726.
- [12] Özbek Sönmez, İ., (2005). "Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler - Beklentiler - Riskler", Ege Mimarlık Dergisi, 53 (1): 16-21.

- [13] Roberts, P., (2000). "The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration", (ed.) Peter Roberts and Hugh Sykes, Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, s.9-36, London.
- [14] Gibson, M., Kocabaş, A., (2001). "London: Sustainable Regeneration: Challenge and Response", 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması, Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [15] Roberts, P., (2017), "The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration", (ed.) Peter Roberts, Hugh Sykes and Rachel Granger, Urban Regeneration, Second Edition, Sage Publications, s.9-43, London.
- [16] Kocabaş, A., (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, 1. Baskı, Literatür Yayınları, İstanbul.
- [17] Özden, P. P., (2016). Kentsel Yenileme, 2. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- [18] Uzunçarşılı Baysal, C., (2015). "Kim/ler İçin Bu Dönüşüm?", Mimarist Dergisi, 52: 43-47.
- [19] Harvey, D., (2009). Opening Speech, World Social Forum, Belem.
- [20] Türk Dil Kurumu, Kentsel Dönüşüm, [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=192246](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=192246), 10 Mart 2016.
- [21] Günay, B., (1992). "Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri", Mimarlık Dergisi, 249: 11-14.
- [22] Keleş, R., (2016). Kentleşme Politikası, 15. Baskı, İmge Yayınevi, Ankara.
- [23] Dinçer, İ., (2012). Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Yenileme Koruma Dersi Notları.
- [24] İlkme, M., (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Bursa.
- [25] Hasol, D., (1998). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayın, İstanbul.
- [26] Kayasü, S. ve Uzun, N., (2009). "Kentsel Dönüşüm/Kentsel Yenileş(tir)me Kavramlarına Genel Bir Bakış", Gecekondu, Dönüşüm, Kent, (ed.) S. Kayasü, O. Işık, N. Uzun, E. Kamacı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara.
- [27] Gökbulut, Ö., (1996). "Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları", Planlama Dergisi, 14: 34-38.
- [28] Smith, N., (2007). "Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space", (ed.) Smith N., Williams P., Gentrification of the City, Oxon, Routledge.
- [29] Özdemir Sönmez, N., (2006). "Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme", Planlama Dergisi, 2: 121-127.
- [30] Görgülü, Z., Dinçer, G., Enlil, Z., Örnek, E., Kurtarır, E. ve Altınok, E., (2006). Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli Küçükbakkalköy Örneği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi için hazırlanan İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik

Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışması, (www.ytu.mmr.edu.tr).

- [31] Carmon, N., (1997). "Neighborhood Regeneration: The State Of Art", Journal Of Planning Education & Research, 17: 127-145.
- [32] LeGates, R. T. ve Stout, F., (1999). The City Reader, Second Edition, Routledge, New York.
- [33] Akkar, Z. M., (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, 2: 29-38.
- [34] Enlil, Z., (2010). Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, Kent ve Planlama Tarihi Dersi Notları.
- [35] Gürler, E., (2003). "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.
- [36] Töre, E., (2015). "Dönüşümün Ekseninde İhtilaflı Bir Sektör: "Emlak" Gölgesinde "Yeni" Bir İstanbul'a Doğru...", Mimarist Dergisi, 52: 30-38.
- [37] Sassen, S., (1994). Cities in a World Economy, 1. Baskı, Pine Forge Press, Londra.
- [38] Harvey, D., (2013). Sosyal Adalet ve Şehir, Metis Yayınları, İstanbul.
- [39] Turok, I., (1992). "Property-led Regeneration: Panacea or Placebo?", Environment and Planning, A(24): 361-379.
- [40] Berry, B.J.L., (1985). Islands Of Renewal In Seas Of Decay, (ed.) Peterson P.E., The New Urban Reality, Washington D.C: The Brookings Institution.
- [41] Hall, T., (1998). Urban Geography London And New York: Routledge.
- [42] Marcuse, P. ve Van Kepmen, R., (2000). Globalizing Cities: Is There A New Spatial Order?, 1. Baskı, Blackwell Publishing, London.
- [43] Loftman, P.ve Nevin, B., (1995). "Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations", Planning Practice and Research, 10(3/4): 299-312.
- [44] Özdemir, D., (2003). "Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı(sızlık) Koşullarının İncelenmesi", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul, s. 384-397.
- [45] Kütük İnce, E., (2006). Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [46] Firidin Özgür, E., (2013). "Barınma, Tüketim ve Yatırım Üçgeninde Konut ve Planlama", Mimarist Dergisi, 47: 46-52.
- [47] Türkün, A. v. d. (2014). Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, (ed.) Asuman Türkün, 1. Baskı, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

- [48] Purkis, S., Kurtuluş, H., (2013). "İstanbul'da Yeni Konut Sunumu: Dinamikler ve Aktörler", *Mimarist Dergisi*, 47: 57-67.
- [49] Özbek Sönmez, İ, Sönmez, A., (2012). "Konut Çevrelerinin Üretiminde Dönüşüm ve Farklı Yaklaşımların Etkileri", 24. Uluslar arası Yapı Yaşam Kongresi, 5-7 Nisan 2012, Bursa.
- [50] Alkan, L., Uğurlar, A., (2015). Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Ankara.
- [51] Spatial Agency, John Turner, <http://www.spatialagency.net/database/john.turner>, 6 Ocak 2017.
- [52] Bredenoord J., Verkoren, O., (2010). "Between self-help – and institutional housing: A bird's eye view of Mexico's housing production for low and (lower) middle-income groups", *Habitat International*, 34(3):359-365.
- [53] Keleş, R., (1988). "Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi: Evini Yapana Yardım", *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 43(1): 81-112.
- [54] Ward, P., (2012). "Self-Help Housing Ideas and Practice in the Americas", (ed.) Sanyal, B., Vale, L., Rosen, C., *Planning Ideas That Matter: Livability, Territoriality, Governance and Reflective Practice*, MIT Press, Cambridge.
- [55] Şahin, Y., (2005). "Kira Denetim Politikası Üzerine Bir Değerlendirme", *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 60: 213-237.
- [56] Pulat, G., (1992). Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, Kent-Koop Yayınları: 98, Volkan Matbaacılık, İstanbul.
- [57] BM, Brundtland Raporu, <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf>, 28 Kasım 2016.
- [58] Pugh, C., (2001). "The theory and practice of housing sector development for developing countries", *Housing Studies*, 16(4): 399-423.
- [59] O'Hare, G., Abbott, D., Barke, M., (1998). "A review of slum housing policies in Mumbai.Cities", 15(4): 269-283.
- [60] Sietchiping, R., (2005). "Prospective Slum Policies: Conceptualization and Implementation of a Proposed Informal Settlement Growth Model", Third Urban Research Symposium On Land Development, Urban Policy And Poverty Reduction, 4-6 Nisan 2005, Brezilya.
- [61] Erman, T., (2016). Mış Gibi Site: Ankara'da Bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi, 1. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [62] Bal, E., Akyol Altun, D., (2009). "Yatırımcı Firmaların Nitelikleri Bağlamında İstanbul ve İzmir'deki Kapalı Konut Siteleri", *Deü Mühendislik Fakültesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 11(32):1-9.
- [63] Grant, J., Mittelsteadt, L., (2004). "Types of Gated Communities", *Environment and Planning B: Planning and Design* 31: 913-930.

- [64] Kunduracı, N. F., (2013). "Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları", *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22(3): 53-77.
- [65] Lupton, R., Fuller, C., (2009). "Mixed Communities: A New Approach To Spatially Concentrated Poverty in England", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33 (4): 1014-1028.
- [66] Cameron , S., (2003). "Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration", *Urban Studies*, 40(12): 2367-2383.
- [67] Lees, L., (2008), "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?", *Urban Studies*, 45(12): 2449–2470.
- [68] Atkinson, R. G., (2004), "The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?", 4(1): 107-131.
- [69] Yıldırım, C., (2011). "Birinci ve İkinci Nesil Washington Uzlaşması: Neoliberal İktisat Politikalarının 1980’den Sonraki Evrimi", *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 7(2): 1-23.
- [70] Riley, E., Fiori, J., Ramirez, R., (2001). "Favela Bairro and A New Generation of Housing Programmes for The Urban Poor", *GEOFORUM*, 32(4): 521 - 531.
- [71] UN-HABİTAT, (2003). *The Challenge of Slums, Global Report On Human Settlements*.
- [72] Gilbert, A., (2002). "On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make?", *International Development Planning Review*, 24(1): 1-19.
- [73] Roy, A., (2005). "Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning", *Journal of the American Planning Association*, 71(2): 147-158.
- [74] Davis, M., (2006), *Planet of Slums*, Verso, London.
- [75] Uzunçarşılı Baysal, C., (2010). *İstanbul’u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(N)’dan-Bezirgânbahçe’ye Tutunamayanlar*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [76] Şenyapılı, T., (2004). "Baraka"dan Gecekonduya, 1. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [77] TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası, (2014). *Cumhuriyet Türkiye’sinin Sanayileşmede İlk Önemli Adımı: Birinci Beş Yıllık Sanayi Planı 1934-1938*, 1. Basım, Ankara.
- [78] Çoban, A. N., (2012). "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası", *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 67(3): 75-108.
- [79] Erhan, Ç. , (1996). "Ortaya Çıkışı ve Uygulanışıyla Marshall Planı", *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 51(1) : 275-288.
- [80] Ataay, F., (2001). "Türkiye Kapitalizminin Mekânsal Dönüşümü", *Praksis Dergisi*, 2: 53-96.
- [81] Akın, O., (2012). "İstanbul Kentinin Değişim Öyküsü", *Mimarist*, 12(45): 46-59.

- [82] Tümertekin, E., (2006). İstanbul İnsan ve Mekan, 2. Baskı, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [83] Aslan, O. E., (1998). "Devlet Planlama Teşkilatı: 1980 Sonrası Dönüşüm", Amme İdaresi Dergisi, 31(1): 103-123.
- [84] Keleş, R., (1987). "Yerel Yönetimler ve Konut", Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 42 (1): 1-13.
- [85] Işık, O., (1995). "Yapsatçılığın Yazılmamış Tarihi: Türkiye’de Konut Kesiminde Küçük Üreticiliğin Varlık Koşulları ve Gelişimi Üzerine Gözlemler ", Mimarlık Dergisi, 261: 43-45.
- [86] Işık, O., Pınarcıoğlu, M. M., (2013). Nöbetleşe Yoksulluk, 9. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [87] Keleş, R., (1989). "Konut Politikalarımız", Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 44 (1-2): 63-98.
- [88] Öncü, A., (1999). "İdeal Ev Mitolojisi Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı", Birikim Dergisi, 123: 26-34.
- [89] Şenyapılı, T., (1998). "Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondunun 50. Yılı", (ed.) Sey, Y., 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [90] Şenyapılı, Ö., Ruhsatsız Yapılacak Bina ve Gecekondular Hemen Yıkılacak, <http://gazetearsivi.milliyet.com.tr/>, Milliyet Gazetesi, 21 Mart 1983.
- [91] Tekeli, İ., (1991). "Türkiye’de Küçük Sermayenin Spekülatif Kentinden Büyük Sermayenin Spekülatif Kentine Bir Geçiş mi Yaşanıyor?", Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.
- [92] Erder, S., (1998). "Köysüz Köylü Göçü", Görüş Dergisi, 34: 24-26.
- [93] Uzun, N., (2006). "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme etkileri", Planlama Dergisi, 36,(2): 49-52.
- [94] Mimarizm, 5366 Sayılı Kanunun İsmi Bile Hatalı, [http://www.mimarizm.com/makale/5366-sayili-kanunun-ismi-bile-hatali\\_113450?sourceld=113448](http://www.mimarizm.com/makale/5366-sayili-kanunun-ismi-bile-hatali_113450?sourceld=113448), 26 Aralık 2016.
- [95] Demirdizen, D., Kentsel Dönüşümde TOKİ'nin Rolü, <http://www.demirdizen.com/haberdetay.php?hid=111>, 28 Ekim 2016
- [96] Türkün, A., Yapıcı, M., (2008). "Kentsel Dönüşüm ve Yasaların Araçsallaşan Rolü", İktisat Dergisi, 499: 48-58.
- [97] Dinçer, İ., (2008). "Kentsel Koruma ve Yenileme Sorunlarını Örnekler Üzerinden Tartışmak: Süleymaniye ve Tarlabası", [www.planlama.org/new/planlama.org-yazilari/2.html](http://www.planlama.org/new/planlama.org-yazilari/2.html), 6 Kasım 2016.
- [98] TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Edirne Temsilciliği, 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Hakkında Rapor, <http://edirne.mimarist.org/index.cfm?sayfa=belge&Sub=detail&RecID=2>, 11 Kasım 2016.

- [99] TUPOB, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 5998 Sayılı Kanuna İlişkin Tupob Görüşü, <http://www.spo.org.tr/tupob/detay.php?kod=2235&tipi=56&sube=0>, 11 Kasım 2016.
- [100] TMMOB Şehir Plancıları Odası, 648 Sayılı “Kanun Hükmünde Kararname” Değerlendirmesi, [http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=3260](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=3260), 12 Kasım 2016.
- [101] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kuruluş ve Tarihçe, <http://www.toki.gov.tr/>, 15 Aralık 2016.
- [102] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Background, <http://www.toki.gov.tr/en/background.html>, 15 Aralık 2016.
- [103] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı Projeleri, <http://www.toki.gov.tr/kaynak-gelistirme-ve-gelir-paylasimi-projeleri>, 15 Aralık 2016.
- [104] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği - TOKİ faaliyetleri hakkında sunuş metni, <http://www.toki.gov.tr/haber/sn-erdogan-bayraktarin-toki-faaliyetleri-hakkindaki-sunus-metni>, 15 Aralık 2016.
- [105] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, TOKİ Kurumsal (Corporate Profile), <http://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/16012017212815-pdf.pdf>, 16 Aralık 2016.
- [106] T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Genel Süreç, <http://www.toki.gov.tr/talep-org-genel-surec>, 16 Aralık 2016.
- [107] Cumhuriyet Gazetesi, İstanbul’a yeni bir Levent geliyor, <http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/ekonomi/256281/istanbul-a-yeni-bir-Levent-geliyor.html>, 18 Aralık 2016.
- [108] Hürriyet Emlak, İstanbul'a 5. Levent geliyor!, <http://www.hurriyetemlak.com/istanbul-a-5--levent-geliyor-/emlak-yasam-sektorden-haberler/qxCYWj4gWyg=>, 18 Aralık 2016.
- [109] KİPTAŞ, <http://www.kiptas.istanbul/tr/kiptas/kiptas-hakkinda>, 20 Aralık 2016.
- [110] Habertürk, TOKİ Başkanı: İstanbul değerini bulmuş değil, <http://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/1298341-toki-baskani-istanbul-degerini-bulmus-degil>, 20 Aralık 2016.
- [111] Milliyet Gazetesi, 15 projenin adresi için plan yapıyor, <http://www.milliyet.com.tr/15-projenin-adresi-icin-plan-yapiyor-ekonomi-1279150/>, 23 Aralık 2016.
- [112] Sabah Gazetesi, Kiptaş’tan kentsel dönüşüm atağı, <http://www.kiptas.istanbul/tr/basin-odasi/basinda-kiptas/kiptastan-kentsel-donusum-atagi>, 23 Aralık 2016.

- [113] Hürriyet Gazetesi, İstanbul'a 2 bin 200 sosyal konut yolda, <http://www.hurriyet.com.tr/istanbul-a-2-bin-200-sosyal-konut-yolda-28545168>, 23 Aralık 2016.
- [114] Milliyet Gazetesi, 4 bin lüks daire satıp 'ucuz konut' yapacak, <http://www.milliyet.com.tr/4-bin-luks-daire-satip-ucuz/ekonomi/detay/1781512/default.htm>, 23 Aralık 2016.
- [115] Vatan Gazetesi, Kiptaş'tan hasılat paylaşımı, <http://www.gazetevatan.com/kiptas-tan-hasilat-paylasimi-276566-emlak/>, 23 Aralık 2016.
- [116] KİPTAŞ, Venezia, <http://www.kiptas.istanbul/tr/projelerimiz/devam-eden-projeler/venezia->, 24 Aralık 2016.
- [117] Zeytinburnu Belediyesi, "Zeytinburnu'nda Yatırım Yapan Kazançlı Çıkacak", <http://www.zeytinburnu.istanbul/Haberler/Zeytinburnunda-Yatirim-Yapan-Kazancli-Cikacak>, 24 Aralık 2016.
- [118] Vatan Gazetesi, "Zeytinburnu yeni Nişantaşı olacak", <http://www.gazetevatan.com/-zeytinburnu-yeni-nisantasi-olacak--146280-yasam/>, 24 Aralık 2016.
- [119] Dünya Gazetesi, Kiptaş Vaditepe'de zengin-fakiri buluşturacak, <http://www.kiptas.istanbul/tr/basin-odasi/basinda-kiptas/kiptas--vaditepede-zengin-fakiri-bulusturacak-24-10-2013-dunya->, 24 Aralık 2016.
- [120] Erden, D., (2003). Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, MSGSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [121] Uzunçarşılı Baysal, C., (2015). "Kim/ler İçin Bu Dönüşüm?", Mimarist Dergisi, 52: 43-47.
- [122] Sözcü Gazetesi, 63 yıllık DMO'nun geldiği durum içler acısı, <http://www.sozcu.com.tr/2017/ekonomi/63-yillik-dmonun-geldigi-durum-icler-acisi-1770464/>, 4 Nisan 2017.
- [123] Koç, E., (2002). "İstanbul'da Deprem Riskine Karşı Kentsel Mekanda Planlama Alternatifi Arayışında Fikirtepe Örneği", Kentlerin Depreme Hazırlanması ve İstanbul Gerçeği Sempozyumu, 8-9 Şubat 2002, İstanbul.
- [124] ÇŞB, (2014). Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Açıklama Raporu.
- [125] Ayık, U., (2014). Mekansal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [126] Özdemir, D., Dinçer, A., (2016). "Fikirtepe'de "Piyasanın Görünmez Eli"ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi", Mimarlık, 389: 53-58.
- [127] Gökşin, Z. A., (2009). Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi, MSGSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- [128] Gümüş, K., (2012), Fikirtepe'yi yeniden keşfetmek, <http://www.radikal.com.tr/radikal2/fikirtepeyi-yeniden-kesfetmek-1097011/>, 12 Ocak 2017.
- [129] Uzunçarşılı Baysal, C., (2014), Fikirtepe'den İnattepe'ye Manhattan Macerası, <http://bianet.org/biamag/biamag/158476-fikirtepe-den-inattepe-ve-manhattan-macerasi>, 15 Ocak 2017.
- [130] Atılğan, A. (2012),5. Murad Köşkü, <http://www.mimdap.org/?p=96530>, 23 Aralık 2016.
- [131] Medeniyet Üniversitesi Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Tarihçe, <http://sbgoztepehastanesi.gov.tr/Hastanelcerik.aspx?p=3a579a4c-3ad2-44d0-94ed-66d3d9f6a785>, 10 Ocak 2017.
- [132] İBB Şehir Haritası, <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>, 11 Ocak 2017.
- [133] TMMOB Şehir Plancıları Odası, (2013). İstanbul Kent Almancağı, İstanbul.
- [134] İSTKA, 2014-2023 İstanbul Bölge Planı, <http://www.istka.org.tr/media/1063/2014-2023-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1.pdf>, 18 Ocak 2017.
- [135] Bartu Candan, A., Kolluoğlu B., (2009), Kentsel Değişim Sürecinde Yer Değiştiren Yoksulluk, [http://www.obarsiv.com/pdf/Kolluoglu\\_Bartu\\_NB.pdf](http://www.obarsiv.com/pdf/Kolluoglu_Bartu_NB.pdf), 17 Kasım 2016.
- [136] İBB, (2009). 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.
- [137] Gazete Duvar, Kadıköy'ün nüfusu dörde katlanacak, <http://www.gazeteduvar.com.tr/gundem/2016/10/02/kadikoyun-nufusu-4e-katlanacak/>, 19 Ocak 2017.
- [138] Mimarist, ihale iptal Davası Dilekçesi, [http://www.mimarist.org/calisma\\_raporlari/39Donem/html/6.8.4.htm](http://www.mimarist.org/calisma_raporlari/39Donem/html/6.8.4.htm), 6 Şubat 2017.
- [139] İBB, (2005). 1/5.000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı.
- [140] İBB, (2011). 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.
- [141] TMMOB Şehir Plancıları Odası, Fikirtepe Projesi "Fikirsizlik"tir, [http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=2332](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=2332), 20 Ocak 2017.
- [142] Sabah Gazetesi, İşte yeni İstanbul, <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/07/06/iste-yeni-istanbul?paging=2>, 15 Kasım 2016.
- [143] Mimarist, 22.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali davası, [http://www.mimarist.org/calisma\\_raporlari/42\\_donem/9\\_11\\_Fikirtepe.pdf](http://www.mimarist.org/calisma_raporlari/42_donem/9_11_Fikirtepe.pdf), 6 Şubat 2017.
- [144] T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Komisyon Raporları İmar Ve Bayındırlık Komisyonu, Rapor No: 62, Tarih: 14.03.2012, Dosya No: 2012/329,

- [http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Documents/meclis/2012/14mart2012%20M\\_K\\_R-1.pdf](http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Documents/meclis/2012/14mart2012%20M_K_R-1.pdf), 16 Kasım 2016.
- [145] JICA ve İBB, (2002). Türkiye Cumhuriyeti İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması, İstanbul.
- [146] Milliyet Gazetesi, İBB 10 riskli ilçeyi belirledi, <http://www.milliyet.com.tr/ibb-10-riskli-ilceyi-belirledi-gundem-1277616/>, 27 Ekim 2016.
- [147] Milliyet Gazetesi, 'İster kendiniz yaptırın ister TOKİ'yle anlaşı'n', <http://www.milliyet.com.tr/-ister-kendiniz-yaptirin-ister-toki-yle-anlasin--magazin-1303342/>, 27 Ekim 2016.
- [148] Milliyet Emlak, Büyük Emsaller Başka Bir Alana Verilmeyecek, <http://www.milliyetemlak.com/dergi/buyuk-emsaller-baska-bir-alana-verilmeyecek/>, 25 Kasım 2016.
- [149] Akşam Gazetesi, İmar da ve rantta transfer dönemi, <http://www.aksam.com.tr/guncel/imarda-ve-rantta-transfer-donemi--14002h/haber-14002>, 9 Kasım 2016.
- [150] Hürriyet Gazetesi, Bu da 'dönüşüm' haczi, <http://www.hurriyet.com.tr/bu-da-donusum-haczi-22768285>, 12 Aralık 2016.
- [151] Hürriyet Gazetesi, Bu da 'dönüşüm' haczi, <http://www.hurriyet.com.tr/bu-da-donusum-haczi-22768285>, 12 Aralık 2016.
- [152] Dünya Gazetesi, Dönüşüm çantacı sayısını patlattı, <http://www.dunya.com/sectorler/emlak/donusum-cantaci-sayisini-patlatti-haberi-176818>, 12 Kasım 2016.
- [153] Sabah Gazetesi, Fikirtepe'de çantacıya imar şoku, <http://www.sabah.com.tr/yasam/2012/11/24/fikirtepede-cantaciya-imar-soku>, 12 Kasım 2016.
- [154] Radikal Gazetesi, FikirWOOD, <http://www.radikal.com.tr/ekonomi/fikirwood-1169771/>, 11 Aralık 2016.
- [155] ÇŞB, Fikirtepe planları onaylandı, <http://www.csb.gov.tr/turkce/?Sayfa=faaliyetdetay&Id=653>, 14 Aralık 2016.
- [156] Hürriyet Gazetesi, 3 yıl sonra ilk ruhsatlar, <http://www.hurriyet.com.tr/3-yil-sonra-ilk-ruhsatlar-25812402>, 14 Aralık 2016.
- [157] Fikirtepe Haber, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Derneğinden Ruhsatsız Satış Uyarısı, <http://www.fikirtepehaber.com/m/fikirtepe-kulusi/fikirtepe-kentsel-donusum-derneginden-ruhsatsiz-satis-uyarisi-h1895.html>, 07 Aralık 2016.
- [158] Milliyet Gazetesi, Ev satarken artık bu 2 yöntem yasak, <http://www.milliyet.com.tr/ev-satarken-artik-bu-2-yontem-yasak/ekonomi/detay/1888897/default.htm>, 5 Aralık 2016.
- [159] Hürriyet Gazetesi, Kentsel dönüşümün sembol binası için anlaşma sağlandı, <http://www.hurriyet.com.tr/kentsel-donusumun-sembol-binasi-icin-anlasma-saglandi-26949271>, 7 Aralık 2016.

- [160] Sabah Gazetesi, Fikirtepe’de düğüm çözüldü, <http://www.sabah.com.tr/emlak/2014/10/27/fikirtepede-dugum-cozuldu>, 7 Aralık 2016.
- [161] Cumhuriyet Gazetesi, Anka’dan ikna olmayana kamulaştırma tehdidi, [http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/ekonomi/217523/Anka\\_dan\\_ikna\\_olm\\_ayana\\_kamulastirma\\_tehdidi.html](http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/ekonomi/217523/Anka_dan_ikna_olm_ayana_kamulastirma_tehdidi.html), 7 Aralık 2016.
- [162] Emlakkulisi.com, Fikirtepe’de harekete geçmeyen firma kara listeye alınacak, <http://emlakkulisi.com/fikirtepede-harekete-gecmeyen-firma-kara-listeye-alinacak/316223>, 10 Aralık 2016.
- [163] Gazete Vatan, Uzlaşmayan gider, <http://www.gazetevatan.com/uzlasmayan-gider--738776-ekonomi/>, 5 Ocak 2017.
- [164] Sözcü Gazetesi, Kentsel dönüşüme yönetmelik ayarı, <http://www.sozcu.com.tr/2016/emlak/kentsel-donusume-yonetmelik-ayari-1482893/>, 2 Şubat 2017.
- [165] Fikirtepe Haber, Fikirtepe’de İlk Pay Satışı, <http://www.fikirtepehaber.com/haber-yorum/fikirtepe-de-ilk-pay-satisi-h3830.html>, 3 Mart 2017.
- [166] Gazete Kadıköy, Fikirtepe’de Yürüyüş Bilmecesi, <http://www.gazetekadikoy.com.tr/genel/fikirtepede-yuruyus-bilmecesi-h6502.html>, 5 Ocak 2017.
- [167] Milliyet Gazetesi, Bakan Güllüce’den “aynı yer” heyecanı, <http://www.milliyet.com.tr/bakan-gulluce-den-ayni-yer-/siyaset/detay/2041960/default.htm>, 5 Ocak 2017.
- [168] Hürriyet Gazetesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Fikirtepe’de zorda kalan inşaat şirketlerine ortak olacak, <http://www.hurriyet.com.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-fikirtepede-zorda-kalan-insaat-sirketlerine-ortak-olacak-40267609>, 2 Şubat 2017.
- [169] Milliyet Gazete, 100 yılın altyapısı!, <http://www.milliyet.com.tr/100-yilin-altyapisi--ekonomi-2260969/>, 3 Şubat 2017.
- [170] Sabah Gazetesi, Fikirtepe piyangosu, <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2011/11/22/fikirtepe-piyangosu>, 9 Kasım 2016.
- [171] İnternet Haber, Fikirtepe’ye talih kuşu kondu!, <http://www.internethaber.com/fikirtepeye-talih-kusu-konu-303846h.htm>, 26 Ekim 2016.
- [172] Yapi.com.tr, 'Model' Olacak Dönüşümden Kentsel Bir Travmaya; Fikirtepe, <http://www.yapi.com.tr/haberler/model-olacak-donusumden-kentsel-bir-travmaya-fikirtepe-125809.html>, 2 Aralık 2016.
- [173] Milliyet Gazetesi, Cazibe değil korku merkezi: Fikirtepe, <http://www.milliyet.com.tr/cazibe-degil-korku-merkezi-/gundem/detay/1820304/default.htm>, 11 Aralık 2016.

- [174] Gazete Duvar, Kadıköylüleri yakan 'piyango'!, <http://www.gazeteduvar.com.tr/gundem/2016/09/30/kadikoyluleri-yakan-piyango/>, 9 Kasım 2016.
- [175] Hürriyet Gazetesi, Fikirtepe'ye Suriyeli mülteci akını, <http://www.hurriyet.com.tr/fikirtepeye-suriyeli-multeci-akini-26694543>, 11 Aralık 2016.
- [176] Gazete Kadıköy, Suriyeli mülteciler fikirtepede yıkımı erteletti, <http://www.gazetekadikoy.com.tr/genel/suriyeli-multeciler-fikirtepede-yikimi-erteletti-h5841.html>, 11 Aralık 2016.
- [177] Kadıköy Belediyesi Akademi, Kadıköy Ölçeğinde Göç ve Mülteci Sorunu: Fikirtepe, <http://www.kadikoyakademi.org/kadikoy-olceginde-goc-ve-multeci-sorunu-fikirtepe/>, 18 Şubat 2017.
- [178] REIDIN, Fikirtepe Bölge Raporu, <http://www.reidin.com/locations/thirdpartyindex?CityID=3969&CountyID=248&DistrictID=464&Source=TR-COLDWELL&Setting=1>, 2 Nisan 2017.
- [179] Yapi.com.tr, Fikirtepe'de Metrekare Fiyatları 15 Bin TL'yi Bulacak!, <http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-metrekare-fiyatlari-15-bin-tlyi-bulacak-153035.html>, 18 Şubat 2017.
- [180] Milliyet Emlak, Fikirtepe'de metrekare 10 bin dolar olacak!, <http://www.milliyetemlak.com/dergi/fikirtepede-metrekare-10-bin-dolar-olacak/>, 3 Şubat 2017.
- [181] Yapi.com.tr, Fikirtepe'de Taraflar Birbirini Suçluyor, <http://www.yapi.com.tr/haberler/fikirtepede-taraflar-birbirini-sucluyor-142428.html>, 3 Şubat 2017.
- [182] Cumhuriyet Gazetesi, Fikirtepe İsyanı, [http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/cevre/484417/Fikirtepe\\_isyani.html#](http://www.cumhuriyet.com.tr/haber/cevre/484417/Fikirtepe_isyani.html#), 5 Mart 2017.
- [183] Milliyet Gazetesi, Çevre Bakanı Özhasseki: "Her Türlü Mağduriyetin Çözüleceğine Söz Veriyorum", <http://www.milliyet.com.tr/cevre-bakani-ozhasseki-her-turlu-magduriyetin-istanbul-yerelhaber-1822524/>, 5 Mart 2017.
- [184] İBB, (2013). 1/1.000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu.
- [185] İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, (2005). 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez-E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul.
- [186] İBB, Meclis Kararları: 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı itirazları, <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/MeclisKarari.aspx?KararID=22233>, 15 Kasım 2016.
- [187] Fikirtepe Derneği, Başbakan, Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Fikirtepe'de temel atmaya geliyor, <http://fikirtepem.com/fikirtepe/basbakan-cevre-sehircilk-bakani-ile-fikirtepede-temel-atmaya-geliyor/>, 5 Mart 2017.

- [188] Kentsel Strateji, Fikirtepe; ProjeYi Yeniden Düşünmek, <https://www.kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf>, 21 Ocak 2017.
- [189] Fikirtepe Platformu, <http://fikirtepeplatformu.org/>, 22 Şubat 2017.
- [190] Sözcü Gazetesi, Yenitepe Kadıköy hayata geçiyor, <http://www.sozcu.com.tr/emlak/yenitepe-kadikoy-hayata-geciyor.html>, 12 Aralık 2016.
- [191] Fikirtepe Haber, Baysaş İnşaat Fikirtepe'de olduğu gibi magazin dünyasında da hızlı, <http://www.fikirtepehaber.com/fikirtepe-projeleri/baysas-insaat-fikirtepede-oldugu-gibi-magazin-dunyasinda-da-hizli-h3512.html>, 22 Ocak 2017.
- [192] Milliyet Gazetesi, Yabancılar da projelerde düşük aidatı tercih ediyor, <http://www.milliyet.com.tr/-yabancilar-da-projelerde-dusuk-aidati-tercih-ediyor--ekonomi-1483692/>, 17 Kasım 2016.
- [193] Milliyet Gazetesi, Fikirtepe’de izin aldı hafriyata başladı, <http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-de-izin-aldi-harfiyata-basladi-ekonomi-1665659/>, 6 Aralık 2016.
- [194] Akşam Gazetesi, Anka Yapı Fikirtepe’de lansmana hazırlanıyor, <http://www.aksam.com.tr/emlak/anka-yapi-fikirtepede-lansmana-hazirlaniyor/haber-170837>, 6 Aralık 2016.
- [195] İmar Panosu, Fikirtepe’den kimler konut ve işyeri alıyor?, <http://imarpanosu.com/fikirtepeden-kimler-konut-ve-isyeri-aliyor/>, 14 Nisan 2017.
- [196] REIDIN, REIDIN SED-ilçe ve Mahallelerin 2013 Yıl Sonu Değerlendirmesi, <http://blog.reidin.com/reidin-sed-ilce-ve-mahallelerin-2013-yil-sonu-degerlendirmesi/>, 2 Nisan 2017.
- [197] Dünya Gazetesi, Hedef kitleniz ne kadar zengin, biliyor musunuz?, <http://www.dunya.com/ozel-dosya/isim-iletisim/hedef-kitleniz-ne-kadar-zengin-biliyor-musunuz-haberi-181999>, 17 Kasım 2016.
- [198] Milliyet Gazetesi, ‘Fikirtepe Türkiye’nin Manhattan’ı olacak’, <http://www.milliyet.com.tr/-fikirtepe-turkiye-nin-manhattan-i/ekonomi/detay/2139993/default.htm>, 10 Ocak 2017.
- [199] Sözcü Gazetesi, Amerika’dan Fikirtepe’ye ziyaret, <http://www.sozcu.com.tr/emlak/amerikadan-fikirtepeye-ziyaret.html>, 3 Mart 2017.
- [200] Milliyet Gazetesi, Dönüşüm geciktikçe fiyatlar yukarı çıkar, <http://www.milliyet.com.tr/donusum-geciktikce-fiyatlar-yukari-cikar-ekonomi-1477140/>, 17 Kasım 2016.
- [201] Gazete Vatan, Babacan Yapı Cityscap Fuarı'nda, <http://www.gazetevatan.com/babacan-yapi-cityscap-fuari-nda-573494-emlak/>, 1 Aralık 2016.

- [202] Milliyet Gazetesi, Fikirtepe Avrupa arenasına çıkacak, <http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-avrupa-arenasina-cikacak/ekonomi/detay/1892692/default.htm>, 1 Aralık 2016.
- [203] Hürriyet Gazetesi, Fikirtepe'ye BrooklynPark, <http://www.hurriyet.com.tr/fikirtepe-ye-brooklynpark-26456126>, 23 Aralık 2016.
- [204] Sabah Gazetesi, Vartaş'a Kadıköy'de Alman ortak, <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2014/04/19/vartasa-kadikoyde-alman-ortak>, 19 Aralık 2016.
- [205] Milliyet Gazetesi, Alman ortakla Elazığ yolcusu, <http://www.milliyet.com.tr/alman-ortakla-elazig-yolcusu/ekonomi/detay/1963157/default.htm>, 19 Aralık 2016.
- [206] TÜİK, Yabancıya Konut Satışı, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1056](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056), 7 Nisan 2017.
- [207] Emlaksayfasi.com.tr, "Yabancıya konut satışı Fikirtepe'de fiyatı düşürmez"!, <http://www.emlaksayfasi.com.tr/emlak-gundem/yabanciya-konut-satisi-fikirtepe-de-fiyati-dusurmez-h21272.html>, 6 Nisan 2017.
- [208] Gazete Duvar, Araplar Fikirtepe'den kaçıyor, <http://www.gazeteduvar.com.tr/ekonomi/2017/03/23/araplar-fikirtepeden-kaciyor/>, 6 Nisan 2017.
- [209] Hürriyet Gazetesi, Ev alan yabancıya vatandaşlık! Resmi Gazete'de yayınlandı, <http://www.hurriyet.com.tr/ev-alan-yabanciya-vatandaslik-resmi-gazetede-yayinlandi-40333779>, 6 Nisan 2017.
- [210] Sabah Gazetesi, 1 milyon dolarlık ev al vatandaş ol, <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2017/01/13/1-milyon-dolarlik-ev-al-vatandas-ol>, 6 Nisan 2017.
- [211] REIDIN – İSTEEND, İstanbul Taşınma Hareketliliği Raporu 2016-2. çeyrek, [http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728\\_1.pdf](http://content.reidin.com/PublicReports/TR160728_1.pdf), 2 Nisan 2017.
- [212] Hürriyet Gazetesi, Kentsel dönüşümde gecekondu ve gökdelen komşu oldu, <http://www.hurriyet.com.tr/kentsel-donusumde-gecekondu-ve-gokdelen-komsu-oldu-40258751>, 19 Şubat 2017.
- [213] Milliyet Gazetesi, Fikirtepe Milyonerleri, <http://www.milliyet.com.tr/fikirtepe-milyonerleri/ekonomi/detay/1922950/default.htm>, 12 Aralık 2016.
- [214] Milliyet Gazetesi, 1600 Kişiyle Anlaştı Dönüşümü Başlattı, <http://www.milliyet.com.tr/1600-kisiyle-anlasti-donusumu/ekonomi/detay/1702702/default.htm>, 12 Aralık 2016.
- [215] REIDIN, Konut Projeleri Aidat Değerler Analizi, <http://blog.reidin.com/wp-content/uploads/2017/01/TR170125.pdf>, 2 Nisan 2017.
- [216] Milliyet Gazetesi, 'Aidat' Korkusu, <http://www.milliyet.com.tr/-aidat-korkusu-/ekonomi/detay/2100063/default.htm>, 21 Ocak 2017.

- [217] Fikirtepe Haber, Bakanlık verilerine göre Fikentder'in 'Fikirtepe Son Durum Raporu', <http://www.fikirtepehaber.com/gundem/bakanlik-verilerine-gore-fikentder-in-fikirtepe-son-durum-raporu-h3885.html>, 14 Haziran 2017.



## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** :Başak BÜLBÜL AKIN  
**Doğum Tarihi ve Yeri** :15.06.1990 / İstanbul  
**Yabancı Dili** :İngilizce  
**E-posta** :kal-basak@yandex.com

### ÖĞRENİM DURUMU

| Derece | Alan               | Okul/Üniversite            | Mezuniyet Yılı |
|--------|--------------------|----------------------------|----------------|
| Lisans | Şehir ve Bölge Pl. | Yıldız Teknik Üniversitesi | 2014           |
| Lise   | Fen / Matematik    | Kadıköy Anadolu Lisesi     | 2009           |

### İŞ TECRÜBESİ

| Yıl                 | Firma/Kurum                                                                            | Görevi              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 2016 – Devam Ediyor | Marmara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü | Araştırma Görevlisi |