

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN
İZMİR-CENNETÇEŞME MAHALLESİ
ÜZERİNDEN İRDELENMESİ

Özgür Hamdi BAL

Kasım, 2008

İZMİR

**İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN
İZMİR-CENNETÇEŞME MAHALLESİ
ÜZERİNDEN İRDELENMESİ**

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Özgür Hamdi BAL

Kasım, 2008

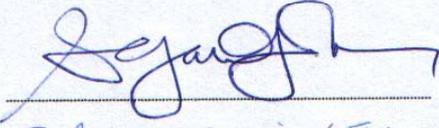
İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

ÖZGÜR HAMDİ BAL, tarafından **YRD.DOÇ.DR HAYAT ZENGİN ÜNVERDİ** yönetiminde hazırlanan **“İZMİR’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İZMİR-CENNETÇEŞME MAHALLESİ ÜZERİNDEN İRDELENMESİ”** başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

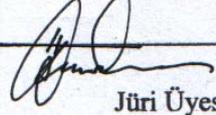
Yrd.Doç.Dr. Hayat Zengin Ünverdi


Danışman


Prof. Dr. Seren Köksal

Jüri Üyesi

YARDIMCI DOÇ. DR. ERGİN SAKAL



Jüri Üyesi

Prof.Dr. Cahit HELVACI

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın bilimsel açıdan nitelikli ve önemli bir çalışma haline gelmesinde çok büyük katkıları, olan tez danışmanım sayın hocam Yrd.Doç.Dr. Hayat ZENGİN ÜNVERDİ'ye bundan sonraki akademik hayatında başarılar dileyerek teşekkür ederim. Çalışmanın sıkıntılı zamanlarında verdiği önemli destekler için Prof.Dr. Sezai Göksu ve Emel Göksu'ya ayrı ayrı teşekkür ederim. Çalışmanın sonuçlanmasında önemli katkıları olan Cennetçeşme mahalle muhtarı Fikret Şenol'a ve sakinlerine emekleri ve zamanları için teőekkürü bir borç bilirim.

Lisan ve yüksek lisans eğitimimin her anında yanımda olan ilk önce sevgilim daha sonra niőanlım ve en son eőim olan canım sevgim Gonca KOÇ BAL teőekkürden çok daha fazlasını hak etmektedir. Aynı zamanda uzun eğitim sürecimde gösterdikleri anlayış ve sabırlarından dolayı annem Durgöl BAL'ın, babam M.Aydın BAL'ın karşısında saygı ile eğilerek teşekkür ediyorum. Bebeklik döneminde çok az gördüğümden dolayı her zaman beni özlediğini ifade eden yeğenim Beril BAL'a bu durumu telafi edeceğim konusunda söz vererek teşekkür etmek istiyorum. Desteklerini hissettiren tüm sevdiklerime ve arkadaşlarıma hürmet ve saygı sunuyorum.

Özgür Hamdi Bal

İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İZMİR-CENNETÇEŞME MAHALLESİ ÜZERİNDEN İRDELENMESİ

ÖZ

Sanayi devrimi, gelişmiş ülke kentlerinde mekansal organizasyonun zaman içinde değişim göstermesine neden olmuştur. Bu değişime bağlı olarak çeşitli mekansal sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlara çözüm üretebilmek için ihtiyaç duyulan yeniden yapılanma yaklaşımı “kentsel dönüşüm” adı altındaki uygulamaları gündeme getirmiştir. Kentsel dönüşüm özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sıkıntılara bağlı olarak daha yoğun ve ağır olan kentleşme sorunlarına çözüm olacağı düşünülmektedir. Son yıllarda kentsel dönüşüm, yoksul kesimlerin yaşadığı gecekondular üzerinde yoğunlaşmaya başlamıştır. İzmir kentinde de benzer bir süreç içinde yerel yönetim tarafından Konak ilçesi Cennetçeşme mahallesi program alanlarından biri olarak belirlenmiştir.

Bu Çalışmada, kentsel dönüşümün hedef alanlarından biri olması itibari ile gecekondular, sahip olduğu yoksulluk koşulları kapsamında ele alınarak dönüşüm sürecinde karşılaşılabilecek sorunlar ve çözümleri Cennetçeşme mahallesi özelinde irdelenmiştir. Çalışmada, kentsel dönüşüm, gecekondular ve yoksulluk kavramları ile ilgili teorik çerçeve içinde, Dünya ve Türkiye örnekleri incelenerek literatür çalışması yapılmış ve bu kavramlar hakkında yapılan tartışmalar değerlendirilmiştir. Cennetçeşme mahallesi özelinde ise yoksulluğun kaynağı, düzeyi ve yarattığı koşullar mekansal, sosyal ve ekonomik boyutu ile irdelenerek kentsel dönüşüm ve savunmasızlık ilişkisi içinde ortaya çıkacak olası sorunlar tespit edilmiş ve bu sorunların çözümüne yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar sözcükler: Kentsel dönüşüm, gecekondular, yoksulluk, savunmasızlık.

INVESTIGATION OF URBAN TRANSFORMATION PROCESS ON İZMİR- ÇENNETÇEME DISTRICT

ABSTRACT

Industrial revolution caused spatial organization in developed country cities to exchange in time. Different spatial issues arose related to this exchange. Restructuring approach needed to be able to make solutions for these issues has brought up the urban regeneration. It is thought to be solution for urbanization problems which are more densely and highly related to economical difficulties in developing countries especially Turkey. In recent years, urban regeneration has began to major on “squatter” areas where the poor regions live.

In this study, squatter areas as being one of urban transformation applications aim areas, examined by approaching its vulnerability conditions. And also, squatter areas’ problems and their solutions that should be exposed in transformation course, considered in Cennetçeşme District specialize. In addition, in theoretical framework about “urban transformation”, “squatter areas” and “vulnerability” notions, the samples in the World and Turkey are examined and a literature working were done. The arguments about that notions are considered. In Cennetçeşme District, the source, the grade and the condition of necessity are examined by its spatial, social and economic dimensions. The possible problems that should be appear in the relation between transformation and defensive were fasten down and the suggestions about these problems’ solutions were made.

Key Words: Urban transformation, squatter areas, urban poverty, vulnerability.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT.....	v

BÖLÜM BİR-GİRİŞ..... 1

1.1 Amaç	6
1.2 Kapsam.....	7
1.3 Yöntem.....	9

BÖLÜM İKİ - KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN KÜRESEL YAPILANMA SÜRECİ..... 11

2.1 Avrupa Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Süreci.....	13
2.1.1 Kentsel Ölçekte Örnekler.....	20
2.1.1.1 İngiltere- Londra Deneyimi	21
2.1.1.2 Newcastle Upon Tyne Deneyimi: “Going For Growth”	26
2.1.1.3 Farklı Bir Deneyim: Barselona	27
2.2 Amerika Birleşik Devletleri’nde Kentsel Dönüşüm Süreci.....	28
2.3 Değerlendirme.....	30

BÖLÜM ÜÇ - KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN TÜRKİYE İZDÜŞÜMÜ..... 32

3.1 Göç, Gecekondulaşma ve Kentsel Dönüşümün Dönüşümü	34
3.1.1 1950’ler, İlk Kuşak Göç ve Gecekondulaşma.....	34
3.1.2 1960’lardan Sonra Değişmeye Başlayan Gecekondulaşma.....	37
3.1.2.1 Yapsatçılık-Apartmanlaşma.....	39
3.1.3 1980’lerden Sonra Başkalaşan Göç ve Gecekondu	40

3.1.3.1 Kooperatifleşme	44
3.2 Gecekondu Alanları Ve Kaçak Yapılara İlişkin Yasal Düzenleme Süreci	46
3.3 Gecekondu Alanları Kapsamındaki Kentsel Dönüşümün Örnek Kentleri	48
3.3.1 İstanbul Örneği.....	49
3.3.2 Ankara Örneği.....	50
BÖLÜM DÖRT – İZMİR’İN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	53
4.1 İKBNİP Kapsamında Belirlenmiş Dönüşüm Alanları	54
4.1.1 1 No’lu Program Alanı.....	56
4.1.2 2 No’lu Program Alanı.....	60
4.1.3 3 No’lu Program Alanı.....	62
4.1.4 4 No’lu Program Alanı.....	63
4.1.5 5 No’lu Program Alanı.....	64
4.1.6 6 No’lu Program Alanı.....	65
4.1.7 7 No’lu Program Alanı.....	66
4.1.8 8 No’lu Program Alanı.....	68
4.1.9 9 No’lu Program Alanı.....	69
4.1.10 10 No’lu Program Alanı.....	69
4.1.11 15 No’lu Program Alanı.....	70
4.1.11.1 Altındağ-Çamdibi Program Alanı	71
4.1.11.2 Karşıyaka-Yeni Girne Batısı Program Alanı	72
4.1.11.3 Yenişehir-Gürçeşme-Yeşildere Program alanı	73
4.2 Değerlendirme.....	75
BEŞİNCİ BÖLÜM – ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI: CENNETÇEŞME	81
5.1 Cennetçeşme Mahallesinin Mekansal Analizi	87
5.1.1 Konum.....	87
5.1.2 Genel Olarak Mekansal Görünüm	88
5.2 Cennetçeşme Mahallesinin Sosyo-Ekonomik Analizi	101
5.2.1 Sosyal Yapı	104

5.2.2 Ekonomik yapı	111
5.3 Değerlendirme	115
ALTINCI BÖLÜM - SONUÇ	123
KAYNAKLAR	134
EKLER.....	145
E.1. Çalışma Alanı İle İlgili Fotęraflar	145
E.2. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı.....	149

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

Günümüzde metropoliten kentlerin sınırları içerisinde göç ile oluşmuş gecekondu alanlarının kentsel dönüşüm kavramı kapsamında ele alınması hemen hemen tüm yerel yönetimlerin gündeminde önemli yer tutmaktadır. Düşünülen, projelendirilen ve kısmen uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sorunlu olarak tarif edilen gecekondu alanlarında belirli bir düzeyde fiziksel iyileşmeyi sağlayacağı düşünülmektedir. Yerel yönetimlerin bu alanlara ilişkin yürüttükleri çalışmalar daha çok fiziksel sorunların çözümüne işaret etmekte ve üretilen çözümler de bu fiziksel koşulların iyileştirilmesi, daha yaşanabilir bir mekan yaratılması gibi söylemler üzerine temellendirilmektedir.

1950’li yıllardan beri süregelen gecekondu oluşumları, başlangıçta göçmenlerin yaşam alanı olarak ortaya çıkmıştır. İlk kuruldukları dönemde kentin çeperlerinde sanayi tesislerine yakın, çevresel koşullar ve ulaşım olanakları açısından olumsuzluklar taşımaktaydı. Günümüze gelene kadar 30-40 yıllık bir süreçte gerek fiziksel koşullar gerekse yaşam standardı açısından her zaman kent ve kentliye görece çeşitli kentsel hizmet ve olanaklarından yoksun bu alanlar için olumsuzluklar nitelik değiştirerek kronikleşmişlerdir.

30-40 yıllık geçmiş inceliğinde; günü kurtarmaya yönelik politikalar kapsamında ıslah imar planları ile yasallaşmış alanlar fiziksel iyileştirme, yaşanabilir mekanlar yaratma eyleminden uzak uygulamalarla karşı karşıya bırakılmış, oy kaygısı ile kentin fiziksel mekanına dahil edilmiş, bunun yanında sosyo-kültürel açıdan katılımı sağlayacak çalışmalar çok fazla gündeme getirilmemiştir. Bunun sonucu olarak da bu alanlar üzerinde gelişen mülkiyet dokusuna ilişkin sorunların gitgide büyümesi, el değiştiren şahıs mülkiyetleri, hisseli parseller, hazine arazisi üzerinde belirli bir plan ve proje dahilinde yapılmayan ve kontrol edilemeyen bir doku ortaya çıkmıştır.

Gecekondu mahallelerinin ilk oluşum süreci kırsal ekonomik faaliyet ile geçimini sağlayamayan ve kente göç etmiş topluluğun temel insan ihtiyacı olan barınma

ihtiyacını kendi yoksullukları ve yoksunluklarına rağmen karşılamak amacı ile açıklanabilir. Bu ilk süreçte gecekondulu öncelikle sanayi sektörü için ucuz, ucuz olmasından dolayı da önemli bir iş gücü durumuna gelmiştir. Bu durum birden çok neden ile açıklanabilecek gecekondulu olgusunun kentlerde gerek yasal düzlemde gerekse sosyal açıdan kabul görmesinin ya da görmezden gelinmesinin en temel nedenlerinden biri olarak ele alınmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin siyasi ve ekonomik hayatları üzerinde modernleşme kuramının hakim olduğu II. Dünya savaşı sonrası dönemde gecekondulu gibi bir olgunun geleneksel toplumdaki modern topluma geçiş sürecinin bir sonucu olduğu ve zaman içinde toplumun gelişmesine bağlı olarak kırdan kente göçenin kentleşmesi sonucunda giderek azalacağı öngörülmekteydi.¹ Ancak süreç içinde gecekondulu her ne kadar formel süreçlere ve dolayısıyla kente eklenmeyi belirli düzeyde başarmışsa da, kendisi ile kentli arasındaki değer yargılarındaki farklılıklardan dolayı sosyal eklemlenme açısından her zaman önemli sorunlar yaşamıştır.

1970'li yıllara yaklaşıldığında çıkarılan yasalarla birlikte o döneme kadar gelişmiş ve gelişimini devam ettiren gecekondulu alanları ıslah, tasfiye ve önleme yaklaşımları ile karşı karşıya kalmıştır. 90'lı yıllara kadar devam eden ıslah imar plan çalışmaları gecekondulu alanlarını kentsel arsaya dönüştürmede önemli bir unsur olmuştur. Gecekondulu alanlarının gelişiminin önüne geçmek ve ıslahı için çıkarılan 775 ve 2981 sayılı yasaların günümüzde belirli ölçülere göre kısmen başarılı olduğu uygulayıcı yerel ve merkezi yönetimler tarafından söylenmektedir. Başlangıçta ortaya çıkan arazi talebine uygun arsa üretimini sağlayamayan merkezi ve yerel yönetim otoritesi hazine arazilerinin konut amaçlı arsa olarak kullanılmasına izin vererek yeni bir mülkiyet hakkı oluşum sürecini başlatmıştır. Gerek devletin vatandaşın barınma hakkını karşılama sorumluluğunu gerekse sermaye sahibinin çalıştırdığı işçinin barınma ihtiyacını karşılamak durumu ortadan kalkmıştır (Kurtuluş,2006). Göçün ilk yıllarında devletin müdahalesizliğini, yerleşimin yapım maliyetini göçenlere yıkan bir yaklaşım olarak algılamak mümkünken daha sonraki süreçte meşrulaştırılan, kentsel arsaya dönüştürülen gecekondulu ve potansiyel gecekondulu alanları üzerindeki

¹ Erman, T. (2004), Gecekondulu Çalışmalarında “Öteki” Olarak Gecekondulu Kurguları

kısmi müdahalenin maddi çıkar grupları tarafından bir birikim aracı olarak görülmesinin meşrulaşması anlayışı yatmaktadır. Bugün ise kentlerimizde gerçekleşen fiziksel ve demografik büyüme hızına paralel olarak kentsel hizmetlerin aynı hızda ve yeterli ölçüde üretilmemesinin hem ekonomik hem de zaman kullanımını açısından ortaya çıkardığı sorunlar oldukça fazla ve ciddi boyuttadır. Kentin fiziksel mekanında yaşayan nüfusun dağılımı, sosyo-ekonomik farklılıklar, koşulsuz ve yanlış yer seçim, altyapının yetersizliği gibi sorunların yanında kentin ekonomik düzeni içinde arz-talep eğilimlerinin günümüz neo-liberal ortamında büyük ölçüde sermayenin kontrolünde olması, sorunları derinleştirmekte ve ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmaları kısıtlamaktadır. Bu çerçevede de sorunların yoğunlaştığı, kentin geneli içinde sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan yetersiz, zor şartlara sahip gecekondular alanları ön plana çıkmaktadır.

Günümüze kadar yürürlükte olan yasaların ve sosyo-ekonomik politikaların, zaman-mekan gelişimi içinde yetersiz kalması ve çöküntü alanlarının oluşumu bağlamında benzer sorunları yaşayan gelişmiş dünya ülkelerinde, özellikle Avrupa’da sözkonusu çöküntü alanlarını ortadan kaldırıp yerine kentle bütünleşik ve fonksiyonel mekanlar yaratmaya yönelik uygulamalar “kentsel dönüşüm” adı altında gündeme gelmeye başlamıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, kapsamı dahiline giren alanların farkı özelliklere sahip olmasına rağmen genel olarak benzer sonuçlar ortaya koyan süreçleri tariflemektedir. 2000’li yıllarla birlikte her an gündemde olan kentsel dönüşüm için son dönemde uygulamaya dönük çalışmaların yürütülmesi amacıyla hukuksal zemin, bu alanlara özel çıkartılmış yasalar ile hazırlanmaya çalışılmaktadır. Genel olarak tüm dönüşüm alanlarını ilgilendiren hukuksal düzenlemeler şu an “kentsel dönüşüm yasası” adı altında tasarlanmaktadır. Tasarı halindeki bu yasa, kentsel dönüşüm kavramının tartışılan uygulama örneklerinin sorunlarını çözebilecek nitelikte olmamasından dolayı başka bir tartışma konusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu yasa tasarısında ilgili kurumların yürütecekleri kentsel dönüşüm süreci belirli ölçüde tariflenmektedir. Müdahale edecekleri alanları belirlemekte ve bu alanlara ilişkin projeler üretmektedir. Kentsel dönüşüm yasası, projeleri ve planlarına gelen

eleştiriler genelde be tür alanlar için belirlenen süreçler ve doğuracağı sonuçlar etrafında yoğunlaşmaktadır. Sanayi devrimini yaşamış Avrupa'nın, bu çerçevede gelişmiş kentleri günümüzde dönüşüm projelerini genelde eskimiş ve işlevini yitirmiş sanayi tesislerinin, çevresinde oluşan işçi konutlarının bulunduğu alanlarda, belirlenmiş modellerle gerçekleştirmişlerdir. Ancak Türkiye'de kentsel dönüşüm şu an için büyük bir kentsel sorun olarak görünen gecekonduların üzerinden biçimlenmektedir. Düzensiz, sağlıksız ve güvensiz bir fiziksel dokunun karşılığı olarak gecekonduların yerini düzenli, sağlıklı ve güvenli konut alanlarının almasına yönelik, kentsel dönüşümü önemli bir fırsat olarak gören yerel ve merkezi yönetimin karşısında gecekondunun salt bir barınma ve konut sorunu olarak ele alınmasının yanlış olduğunu, yapılacak uygulamanın bu kapsamda çözüm olmayacağını savunan bir muhalefet bulunmaktadır. Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecine en büyük eleştiri, hem kentsel gelişim süreci açısından benzerlik göstermemesi hem de gecekonduların fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik özellikleri açısından farklı nitelik ve niceliklere sahip olması konusunda gelmektedir. 1950'li yıllardan beri aldığı yoğun göçün kentlerimizin fiziksel dokusunda, mülkiyet yapısında meydana getirdiği değişikliklerin yanında inşa edilen binaların fiziksel durumu, alan dahilindeki sosyal ve teknik altyapının yetersiz olması, farklı sosyo-ekonomik profillerin bulunması, imar hakları açısından Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecine yaklaşımın, ulusal ekonomik verileri üst düzeyde olan gelişmiş ülkelerde daha önce uygulanmış örneklerden farklı olması beklenmektedir.

Türkiye'deki dönüşüm çalışmaları Avrupa'daki gibi kentin merkezinde, fiziksel bakımdan yıpranmış, ekonomik ömrünü tamamlamış, fonksiyonel açıdan işlevini kaybetmiş sanayi, küçük üretim, depo alanları, ve liman gibi fonksiyonların yer aldığı alanları çok fazla kapsamamakta, daha çok gecekondular olarak gelişen bölgeleri içine almaktadır. Bu bölgeler ise kentin çeperlerinde, işlevsel ya da fonksiyonel açıdan değişikliğe uğramamış, ekonomik kısıtlılığa bağlı fiziksel yetersizliğin söz konusu olduğu konut alanlarıdır.

Fiziksel mekanın yenilenmesi, yeniden yapılandırılması rant açısından değer artışı yaratmaktadır. Yüksek proje maliyeti ve uzun zaman dilimi içinde gerçekleşiyor

olması sürecin ekonomik boyutu açısından riski oldukça fazladır. Bu risk ortamı içinde yüklenici sermaye sahibinin bu riske karşılık yüksek kar oranı ve oluşan rantta daha fazla pay istemesi kaçınılmaz hale gelmektedir. Dönüşüm uygulamaları çerçevesinde önemi artan bir kamu kurumu olan TOKİ'nin ise belirlenmiş tüm dönüşüm alanlarını yenilemesi ulusal ekonomik kaynaklar açısından çok zor görünmektedir. Bu koşullar altında oluşan rantın yerel ve merkezi yönetimin şehircilik ilkeleri temelinde tüm kentliler ve ülke adına dengeli bir şekilde dağıtımını sağlaması gerekmektedir. Müdahale edilecek alanın belirlenme süreci ve sonrasında ulusal, kentsel ekonomik dinamikler ve sosyo-kültürel ilişkiler çerçevesinde yatırımcı kuruluşlar, yerel ve merkezi yönetim, gecekondulu ve diğer kentliler adına STK'ların birlikte çalışabileceği bir platform oluşturulması süreç içinde adaletin ve uzlaşmanın sağlanması açısından önemli bir noktadır. Genel olarak dönüşüm projelerinin, kapsamı dahilindeki alanların fiziksel nitelikleri ve niceliklerine bakılarak geliştirildiği gözlenmektedir. Bu bölgelere ait niceliksel durum ve özgün niteliklerin hem fiziksel hem de sosyo-ekonomik parametreler ile ortaya konması gerekmektedir. Dönüşüm alanı olarak belirlenen bu alanların sahip olduğu mevcut fiziksel durumun yanında her alanın sosyo-ekonomik özelliklerinin analiz edilmesiyle süreç açısından farklı modellerin yaratılmasında yardımcı olacak bilgilerin üretilmesi beklenmektedir. Bu alanlar üzerinde yaşayan nüfusun dönüşüm sürecinde öngörülecek model kapsamında yer değiştirme, imar hakları transferi, imar haklarının toplulaştırılması ve belirlenecek uzlaşma ilkeleri v.b. kriterlere bağlı olarak sağlanacak katılım ortamının sosyo-ekonomik veriler çerçevesinde değişiklik göstereceği varsayılmaktadır. Özellikle bu alanlarda, yapılan sosyo-ekonomik araştırmalar çerçevesinde yoksul olarak tanımlanan alt gelir gruplarının yaşadığı ortaya konulmaktadır. Nitelikleri açısından kent yoksulu olan bu grubun kentsel dönüşüm süreci içinde nerede durduğu, nasıl etkileneceği, yaratacağı sonuçlar kapsamında kentin bir parçasında yapılan uygulamanın tüm kenti nasıl etkileyeceği tam olarak öngörülememekte ve tariflenememektedir.

1.1 Amaç

Bu çalışma son dönemde kentsel dönüşüm kapsamında fiziksel nitelikleri ile ele alınan ve değerlendirilen gecekonduların yaşamakta olduğu yoksulluk ve yoksulluk içinde sosyo-ekonomik anlamda uyumlanabilme olanaklarını, proje uygulamalarından nasıl etkileneceğini anlama çabasıdır.

Bugün ki müdahale biçimi ile hak sahipliği üzerine temellenen, yerel ve merkezi yönetimin yönlendirdiği, sermayenin şekillendirdiği ve sonuçlandırdığı kentsel dönüşüm sürecinin yaratacağı fiziksel iyileşme ön plana çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün hedef alanları olması itibariyle gecekonduların Türkiye kentleşme pratiği içinde geçirdiği değişim, kentsel dönüşümün gündeme gelişi, yoksulluk ve savunmasızlık kapsamında gecekonduların kentsel dönüşüm etkileşmesini analiz etmek kentsel dönüşüm sürecine farklı bir açıdan bakabilmek ve sorgulayabilmek amacıyla bir izleme çalışması yürütülmüştür.

Savunmasızlık, hali hazırda yoksul olmayan bir kişi veya hane halkı gelir ya da tüketiminin yoksulluk sınırının altına düşme riski ile karşı karşıya kalması ya da zaten yoksul ise **yoksulluktan kurtulamama** tehlikesinin devam etmesi anlamına gelmektedir. Savunmasızlığa neden olan bir çok faktör bulunmaktadır. Bunlar düzenli bir iş ve gelirin olmaması, birikim düzeyinin yetersiz olması ve kredi olanaklarının bulunmaması, eğitim olanaklarının yetersizliği, sağlık güvencesinin olmaması, iş gücüne katılım imkanlarının az oluşu şeklinde sıralanabilir. Bunun yanında içinde yaşanılan toplumla bağların zayıf olması gibi faktörlerde korunmasızlık düzeyini arttırmaktadır.

Kentsel dönüşüm-yoksulluk-gecekondular, bu anlamda birbiri ile ilişkilendirilmesi gereken konular olarak ele alınmaya çalışılmıştır. Gecekonduların gelişimi içinde ortaya çıkan **yoksulluk** ile son dönemde gecekonduların üzerinde yoğunlaşan **kentsel dönüşüm** olgusu arasında **savunmasızlık** riskini arttıran dezavantajların oluşması bakımından önemli bir **ilişki** söz konusudur. Bu ilişki bağlamında ortaya

çıkabilecek olası sorunların tespit edilebilmesi ve bu sorunların çözümüne yönelik önerilerin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

1.2 Kapsam

1950'li yıllarda başlayan göç süreci, etkilediği kentleşme dinamikleri ve bugüne kadar biriktirdiği sorunları çözüme kavuşturacak politikaların geliştirilememiş olması, geliştirilen politikaların uygulama, denetleme açısından yetersiz kalması gibi etmenler çerçevesinde gecekondular alanlarında yaşanan yoksulluk durumuna bağlı olarak ortaya çıkan sorunlar kentsel dönüşüm adı ile genellenen uygulamalar ile çözülmeye çalışılmaktadır.

Sağlıklı yaşam çevreleri oluşturma söylemi ile ortaya çıkan kentsel dönüşüm olgusu sermaye için yeni fırsat yolları yaratan ve piyasa koşullarına göre şekillenen müdahale biçimleri ile uygulanmaktadır.

Kentlerdeki bir çok sorunun kaynağı olarak görülmesinden dolayı gecekondular alanları diğer müdahale alanlarına göre daha ön plana çıkmaktadır.

1990 yıllarda yapılmış düzenlemeler ile bugün ki uygulamalar karşılaştırıldığında çok büyük farklar gözlenmemektedir.

Mevcut uygulamalar, sadece fiziksel müdahaleye yönelik olması ve birbirine benzeyen çok katlı, blok tipi yapılaşmış, yaşanabilirlik kriterlerine göre tartışmalı çevrelerin oluşması bağlamında kentsel dönüşüm kavramının içini boşaltılmasına neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm projelerinde, ortaya çıkan uygulama maliyetleri, bölge sakinlerince karşılanacak şekilde düzenlemekte ve buna bağlı olarak uzun vadelere yayılan bir borçlandırma süreci tariflemektedir.

Gecekondu alanlarındaki topluluğun yoksulluk sınırında yaşayan bir sınıf olmasından dolayı sakinlerin bir bölümü maliyetleri karşılayamamakta ve bölgeyi terk etmek zorunda kalmaktadır. Maliyetleri karşılayarak uzun vadede borçlananlar ise ciddi boyutta ekonomik sorunlarla karşılaşmaktadırlar.

Gerek yoksulluğa gerekse üretilen yeni çevrenin beklentileri karşılayamamasına bağlı olarak bölge sakinleri başka gecekondu alanlarına gitmek zorunda bırakılmaktadır. Dolayısıyla sorunlarda bir yerden başka bir yere taşınmaktadır.

Gecekondu alanlarındaki kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda genel varsayımlar çerçevesinde kentsel dönüşüm ve yoksulluk ilişkisi kapsamında savunmasızlık durumu incelenmiştir.

Çalışma kapsamında 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu” kapsamında yapılan “İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı” çerçevesinde belirlenen dönüşüm ve yenileme alanları değerlendirilmiş ve bu alanlar içinde Cennetçeşme mahallesi ilk uygulama görebilecek program alanı olması itibarıyla çalışma alanı olarak incelenmiştir.

Çalışmanın birinci bölümü giriş kısmı amaç, kapsam ve yöntem hakkında bilgiler içermektedir.

İkinci bölümde kentsel dönüşüm, küresel ölçekte ortaya çıkışı ve gelişimi çerçevesinde kuramsal ve kavramsal açıdan ele alınmıştır. Farklı örnekler üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda değişen kavramsal açılımlar, ortaya çıkan sorunlar ve çözümleri irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde kentsel dönüşümün Türkiye iz düşümü incelenmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında potansiyel uygulama alanları olarak gecekondu bölgeleri, Türkiye kentleşme pratiği çerçevesinde gecekondulaşma, sadece bir konut sorunu olarak değil kentsel yoksulluğa işaret eden boyutları ile ele alınarak çözümlenmeye çalışılmıştır. Gecekondulaşma ile paralel gelişen yap-satçılık ve kooperatifleşme bir

konut sunum biçimi olmaları dışında sahip olduğu ekonomik boyutuyla değerlendirilmiştir.. Ankara ve İstanbul kentleri özelinde son dönemde uygulanan müdahale biçimleri incelenmiştir. Yasal yönetsel anlamda sürece etki eden düzenlemelere sonuçları bağlamında yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde İzmir kentinde 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı kapsamında belirlenmiş dönüşüm alanları ele alınmış ve genel özellikleri incelenmiştir. Bu kapsamda ele alınan alanların sahip oldukları potansiyel ve karşılaşılabilecekleri riskler genel hatlarıyla tarif edilmeye çalışılmıştır.

Beşinci bölümde kent yoksulu özellikleri taşıdığı öngörülen Cennetçeşme mahallesinin yoksulluk ve yoksunluk düzeyini belirlemeye çalışan analiz ve değerlendirmelere yer verilmiştir. Sosyo ekonomik yapı, yoksulluğun neden olduğu sorunlar ve kentsel dönüşüm kapsamında nasıl bir savunmasızlık durumu ile karşı karşıya kalacağı anlaşılmaya çalışılmıştır.

Altıncı bölüm ise değerlendirmeler çerçevesinde ortaya çıkan sonuç ve önerileri kapsamaktadır.

1.3 Yöntem

Plan raporunda dönüşüm alanları fiziksel açıdan sağlıklı, güvensiz ve standartlar açısından yetersiz olarak tanımlanmışlardır. Sosyo-ekonomik açıdan veri tanımlamaları ise henüz yapılmamıştır. Belirlenen alanlar dahilinde üretilen proje senaryolarının nasıl bir güven ortamı sağlayacağı ve uzlaşmanın nasıl sağlanacağı, konuları belirsiz olmakla birlikte, bu bölgelerde yaşamakta olan hak sahipleri ile yapılacak toplantılarla ya da birebir görüşmelerle belirleneceği plan çerçevesinde öngörülmüştür. Dönüşüm projelerinin hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar çerçevesinde şekilleneceği, plan raporunun bu aşamada alanın fiziksel iyileştirilmesi dışında, sosyo-ekonomik sorunların çözümüne yönelik herhangi bir çalışmayı içermediği anlaşılmaktadır.

Çalışmanın amacı ve kapsamı dahilinde, göçle oluşmuş, kentsel dönüşüm kapsamında uygulama alanı olarak belirlenmiş ve sosyo-ekonomik açıdan yoksulluk sınırında, savunmasızlık durumu ile karşı karşıya kalma riskini taşıyan bir alan olması itibari ile örnek alan çalışması Cennetçeşme mahallesinde yürütülmüştür. Yoksulluk ve savunmasızlık düzeyini belirlemeye yardımcı olacak Mekansal yapıya ve sosyo-ekonomik yapıya ilişkin bilgiler toplanmıştır. İlgili belediye ve kamu kurumlarından belge, harita, istatistiksel veri, örnek çalışmalar ve benzeri mekansal ve teknik bilgiler elde edilmiş, mahalle muhtarı ve sakinlerinden sosyo-ekonomik yapıya, kültürel faaliyetlere ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Elde edilen bilgilerin analizi ile yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden unsurlar belirlenmiş ve sınıflanmıştır. Buna bağlı olarak gerek kentsel dönüşüm uygulamalarının gerekse Cennetçeşme mahallesinin sahip olduğu sorunlar tespit edilmiş, mahallenin mevcut uygulamalara benzer bir dönüşüm uygulaması karşısında savunmasızlık düzeyi belirlenmeye çalışılmıştır. Belirlenen risk ve potansiyeller sorunların çözümüne yönelik önermeler yapılmasında kullanılmıştır. Cennetçeşme mahallesinin sahip olduğu sorunların çözümüne yönelik önermeler yerel bilginin işaret ettiği risk ve potansiyeller çerçevesinde geliştirilmiştir.

Mülkiyet dokusu, kat adeti, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı durumu, ulaşım ve kentteki konumu gibi fiziksel mekan üzerinden alınan bilgiler bile her alan bazında özgünlük taşımaktadır. Bu alanların sahip olduğu fiziksel durumun dışında sosyo-ekonomik verilerinin savunmasızlık düzeyi açısından analiz edilmesi, genel geçer bir dönüşüm modeli ile değil, savunmasızlık düzeyi ve sosyo-ekonomik okumanın mekansal dağılımına bağlı olarak sınıflanmış, mümkün olduğunca homejenleştirilmiş alanlar temelinde, o alana özgü müdahale biçiminin geliştirilmesine yardımcı bilgiler üretebilmek bir diğer önemli ayrıntıdır.

BÖLÜM İKİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN KÜRESEL YAPILANMA SÜRECİ

Modernleşme ile birlikte sanayileşme kentlerdeki ekonomik, sosyo kültürel, mekansal ve politik değişimin başlıca nedeni olmuştur. Sanayi devrimi ile birlikte kentlerdeki değişimi fordist üretim tarzı ile gelişen ekonomik sistem şekillendirmiştir. Tarımsal üretim tarzından endüstriyel üretim tarzına geçiş ile birlikte gerçekleşen üretim biçimindeki değişiminin oluşturduğu yapının kentleşmedeki etkisi oldukça büyüktür. Üretim biçimindeki değişimin, kentlerin büyümesi, kentleşme ve kentlerde yaşayan nüfusun artması ve yoğunluk kazanmasının temel nedeni olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gelişen endüstriyel yapı, hammadde kaynaklarına yakın, iş gücü sunumunun yoğun olduğu yerlerde yığılma göstermiştir. Fabrika alanlarının hemen yanında ortaya çıkan işçi yerleşimleri, kentleşmenin sanayileşmenin bir yan ürünü olduğu görüşünü doğurmuştur (Aslanoğlu, 2000). Sanayileşmenin yarattığı istihdam olanaklarına bağlı olarak büyük ve hızlı nüfus hareketinin son noktası olarak kentler, yoğun bir şekilde hızlı yapılaşma ve mekansal değişim ile karşı karşıya kalmıştır. Emek yoğun bir işgücüne karşılık gelen bu nüfus kentlerin yeni sakinleri olmuşlardır. Üretim biçiminin göçü tetiklemesi ve kentleşme oranlarının arttırması bu süreçte kaçınılmaz gelişmeler olarak yaşanmıştır.

Sürekli ve sık periyotlarla yaşanan teknolojik gelişmeler ve söz konusu gelişmelerin yayılması üretim sürecini de etkilemiş daha esnek olma özelliği kazanarak talebe göre üretim yapma becerisini kazanan sistem, post-fordist olarak adlandırılan yapıyla kendini göstermiştir. Yine kentleşme dinamiklerini etkileyen bir sürece girilerek kentlerin bu yeni sisteme göre kendilerini yapılandırması söz konusu olmuştur. Gelişen bilgi teknolojisine bağlı olarak benimsenen post-fordist üretim biçimine geçişle birlikte mesleki anlamda profesyonelleşme artmış, idari ve teknik meslekler ön plana çıkmıştır. Kentteki iş gücü yapısındaki bu köklü değişiklik kentte sosyal gruplar arası parçalı ve kutuplaşmış bir yapıyı oluşturmuştur (Uzun,

2002). Kentin sosyo-ekonomik ve mekansal yapılanmasının önemli bir bileşeni olan nüfus açısından böylesine bir değişiklik kentleşme sürecini de etkilemiştir.

Bunun yanında sermaye, bilgi teknolojisine geçiş sürecinde iletişim ağları ve hızlı ulaşım kanalları üzerinden birbirine bağlanan, kendini iş gücü ve mekansal yapı konularında dönüştürebilen, yönetim ve servis işlevlerini barındıran ve de bu ağların kesişim noktasında yer alan kentlerde yoğunlaşmaya başlamıştır (Kayasu ve Yaşar, 2003). Artık kentler, sermayenin küresel alandaki dolaşımı içinde bir çekim noktası olabilmek, söz konusu ağa entegre olabilmek için hızlı bir yarışın içine girmişlerdir.

Bu küresel yeniden yapılanma sürecinde ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan gelişmek ve aldığı payı arttırmak isteyen kentler gerekli mekansal düzenlemeleri gerçekleştirmeye başlamışlardır. Ancak kentlerin sınırlara dayanan yoğun yapısı bu yeni mekansal gelişimler için uygun alanlar bırakmamıştır. Üretim sürecinin, ekonomik parametrelerin, toplumsal dinamiklerin ve doğal-tarihi çevrenin önemli altlık olduğu kentsel gelişimin yeni yapılanma sürecinde yerini alabilmesi için gerekli olan mekansal düzenlemeler kentin eskiyen, bozulmaya başlayan, fonksiyonel açıdan işlevini kaybeden alanları hedef almıştır. Sermaye hareketini çekebilmek için kentsel alanın yeniden üretilmesi doğrultusunda bu alanların kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Bu amacı gerçekleştirmek kentlere yeni şeklini kazandırmak için ortaya çıkan kentsel dönüşüm olgusu, çöken ve bozulan kent parçalarının, ekonomik, sosyo kültürel, mekansal boyutu ile ele alınarak kapsamlı ve bütüncül yaklaşımlarla düzeltilmesine yönelik çalışmaları kapsayan eylemler bütünü olarak tanımlanmaktadır. Çok farklı boyutlarda ele alınan kentsel dönüşüm, çeşitli ulusal ve küresel politikalar çerçevesinde değişik müdahale biçimlerini geliştirmiştir.

Ortaya çıkış noktası olarak gösterilebilecek gelişmiş ülke kentleri bağlamında kentsel dönüşüm sürecinin, Avrupa ve Amerika'da nasıl bir gelişim gösterdiği incelendiğinde, farklı nedenlerle gündeme geldiği, gelişen süreçlerin farklı işlediği ve değişik uygulama biçimi ortaya çıkardığı söylenebilmektedir. Ülkelerin ya da

kentlerin toplumsal, ekonomik ve politik yapılarındaki farklılıklara bağılı olarak değişen nitelikleriyle ön plana çıkan bu süreçler yani kentsel dönüşüm; gereklilik koşulları, gelişim biçimleri ve sonuçları açısından değerlendirilmesi gerekli bir uygulama alanı olarak karşımızda durmaktadır.

Genel anlamda kentsel dönüşümün ortaya çıkış ve gelişim süreçlerinde ortak noktalar çok olsa da A.B.D. ve Avrupa ülkeleri arasında bulunan farklı politik ve ekonomik çerçeve, coğrafi özellikler, genel kamu ve yerel yönetimi, sosyo-kültürel yapı ile bağlantılı şekillenen kentsel dönüşüm çalışmaları, bazı örneklerde aynı ülkede farklı kentler temelinde bazen de aynı kent içerisinde dönemsel olarak farklılıklaşarak uygulama olanağı bulmuşlardır. Böyle bir bilgidен hareketle bu bölüm, geçmiş 50-60 yıllık dönemde yoğun bir şekilde gündemi belirlemiş kentsel dönüşüm olgusunun Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri (A.B.D.)’ndeki gelişim sürecini örnekler üzerinden incelemeyi ve karşılaştırmalı değerlendirmeler yoluyla hayata geçmiş uygulamaları tezin kapsamı ile bağlantılı olarak tartışmayı amaçlamaktadır.

2.1 Avrupa Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm konusunda Avrupa ülkelerinde gelişen sürecin günümüze kadar gelmiş kavramsal birikime önemli katkılar sağladığı uzman bir çok kişi tarafından vurgulanmaktadır. 1800’lü yılların başından beri süregelen sanayileşme ve buna bağılı olarak gelişen fiziksel mekan ve toplumsal yapıda ortaya çıkan sorunları çözebilmek amacıyla oluşturulan programlar kentsel dönüşümün Avrupa’da ilk evreleri olarak tanımlanmaktadır. Bunun yanında II. Dünya Savaşı sonrası yıkılan kentlerin onarılması, tarihi ve kültürel dokunun iyileştirilmesi ve sosyo-ekonomik açıdan köhnemiş alanların canlandırılması dönüşüm olgusunu ön plana çıkarmıştır. Dolayısıyla kentsel mekanlarda karşılaşılan sorunlar temelinde kentsel dönüşüm bir çözüm aracı olarak sahip olduğu potansiyeller temelinde gündeme gelmeye başlamıştır.

II. Dünya Savaşı sonrası yıllar kentsel dönüşüm programlarını kapsayan üst ölçekli, kamusal temelli karar ve politikaların üretilmeye başlandığı bir aşamaya karşılık gelmektedir. Böyle bir aşamanın ardından geçen elli, altmış yıllık süreçte ise ortaya konan programlar, gerek ortaya çıkan küresel ölçekteki ekonomik krizlerden, gerekse de Avrupa Birliği (AB) ve uluslar arası örgütlerin, komisyonların ulusal karar ve politikalarından büyük ölçüde etkilenmişlerdir. Bununla birlikte tüm bu politikalar temelde kentlerde ortaya çıkmış olan sorunlara yönelik çözüm arayışlarına dayandırılmışlardır.

Andersen (2004), Avrupa’ da ortaya çıkan sorunları kentsel çöküntü bağlamında aşağıdaki gibi sıralamaktadır.

- Eski kent merkez alanlarında mahallelerin ve tarihi yapıların yıkılma riski,
- Düşük gelirli grupların yaşadığı, fiziksel açıdan eskimiş konut alanlarındaki sorunlar,
- Konut biriminde yada çevresel özellikler bakımından yetersiz ve modern olmayan unsurlar açısından temel hizmetleri alamayan konut alanlarındaki basit ve kısmi sorunlar,
- Değişen ekonomik faaliyet yada mekanların gerekli kıldığı yeniden organize edilmesi gereken alanlardaki sorunlar
- Kırsal konut gelişimi içinde düşük gelirli hane halklarının yaşadığı kanutlardaki bozulma
- Büyük ölçekli, çok katlı konut siteleri olarak düzenlenmiş alanlarda ortaya çıkan sosyal ve fiziksel sorunlar,

Bu sorunların bir çoğu kuzey Avrupa ülkelerinde çok az gözlenmiş ya da gözlenmemiştir. Göç hareketlerinin yoğunluğuna bağlı olarak, İngiltere, Hollanda ve Fransa’da ise oldukça ciddi boyutlarda ortaya çıkmıştır. Söz konusu kentsel sorunların ağırlıkla sanayileşmenin yoğun biçimde gerçekleştiği Avrupa ülkelerinde ve işçilerinin yaşadığı konut bölgelerinde ortaya çıkmış olduğu da bilinen bir gerçektir. Bu nedenle yetersiz ekonomik koşullar bağlamında nitelik kaybına

uğramış olan söz konusu yaşam çevreleri, geçirdikleri hızlı bozulmalar temelinde kentsel dönüşüm programlarının hedef noktaları haline gelmişlerdir.

Dönüşüm çalışmaları başlangıçta büyük finansman kaynağı gerektiren ve ekonomik boyutun ön plana çıktığı süreçler olarak gelişmeye başlamıştır. Gelişimine böyle başlamış bu süreç, içinde fiziksel olarak yetersiz ve kalitesiz parametrelere sahip bu alanlarda yaşayanlar için bir ikilem yaratmıştır. Bir yandan alan sakinlerinin iş ya da banka kredisi bulma olanaklarını azaltan unsurlar ayrımcılığa yol açarken (Taylor, 1998), diğer yandan kentsel dönüşüm uygulamaları aracılığıyla açığa çıkan rantlar çerçevesinde bölgelere dolaylı taleplerin artması ve değerinin altında fiyatlarla el değiştirmelerin yani spekülâtif faaliyetlerin ortaya çıkması söz konusu olmuştur. Genellikle bu el değiştirmenin şekli alt gelir grubundan orta-üst gelir grubu yönünde gerçekleşmiştir (Özden, 2008). Bu el değiştirmelerin mülk sahiplerinin yıllık gelirlerinin %20- %30 civarında telafi edilemez kayıplara neden olduğu tahmin edilmektedir. Bir yandan krediler için uygun olmayan bir yandan da önemli bir rant odağı olan **“değerli bir değersiz taşınmaz, değersiz bir değerli taşınmaz”** durumundaki konutların bulunduğu alanlarda yaşayanlar birincil olarak etkilenmesine rağmen süreç çoğu zaman bu kişilerden bağımsız şekilde gelişme göstermiştir.

Çöküntü alanları ile el değiştirmelerin birbirini destekleyen unsurlar olduğunu Andersen (2004) üç temel faktör ile açıklamıştır.

1. Mahallede yaşayanların profili
2. Mülklere ait ekonomik koşullar
3. Binaların ve çevrenin fiziksel koşulları,

Bu üç temel faktör eş zamanlı değişim göstermekte ve birbirlerini etkilemektedir. Alana daha düşük gelir gruplarının yerleşmesi, yüksek kira bedellerini ödeyemeyecek durumdaki yeni sakinlerin konuta yönelik taleplerinin düşmesine neden olmaktadır. Bu durum ise mülklerin fiziksel bakım ve ıslah yatırımlarının yapılması ve çevresel niteliklerin geliştirilmesi konularının geri plana atılması

sürecini beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla zaman içinde binaların fiziksel koşulu ve çevrenin yapısı kötüleşmekte, mahalle çekiciliğini ve yaşanabilirlik niteliklerini kaybetmektedir. Sonunda da mülkiyet el değiştirme safhasını yaşamaktadır. Bu aslında bir son değildir, daha çok döngü haline gelmiş bir durumu tariflemektedir. Üstelik bu döngü süre olarak binaların ve çevrenin fiziksel durumuna bağlı olarak çok uzun yıllar devam edeceği varsayılmaktadır.

Yapılan döngüsel tarifleme kendini bir çok dönüşüm alanında “gentirification” yani soylulaştırma olarak tanımlanmış uygulamalar aracılığıyla gözler önüne sermiştir. Soylulaştırma adı altındaki uygulamaları gerekli kılan koşullar ise, gerçekte sanayi sonrası post-fordist üretim biçimine geçiş ile birlikte yani iş gücündeki niteliksel değişiklikler çerçevesinde ortaya çıkmaya başlamıştır. Kent dışına taşınan imalat alanlarının yerini alan sermaye odakları “beyaz yakalı” olarak tanımlanan idari ve teknik meslek alanındaki bu yeni sınıf için hızlı büyüyen bir istihdam ortamı yaratmıştır. Yeni kapitalist üretim ilişkilerinin yarattığı, farklı tüketim alışkanlıklarına ve kültürüne sahip yeni bir sosyal sınıfın doğuşu bu döneme denk gelmektedir (Uysal, 2006). Gereksinimleri, tüketim biçimleri ve alışkanlıkları daha önceki sınıfsal yapılardan farklı olan bu sosyal grubun konut tercihleri de değişiklik göstermektedir. Bu gruptaki kişiler, kültürel ve sosyal aktivite olanaklarına yakın olmak amacıyla kent merkezinin hemen her türlü sorununa rağmen merkezde ya da merkeze yakın konut alanlarını tercih etmektedirler. Bu alanlardan ayrılmak zorunda kalan işçi sınıfının (mavi yakalılar) yerini bu yeni sosyal grup almaktadır. Bu durumun kavramsal karşılığı olan soylulaştırma, fiziksel olarak eskimeye ve değişime uğrayan kent merkezindeki konut alanlarında yaşayan sanayi toplumunun işçi sınıfını ekonomik, kültürel ve sosyal dayatmalarla yerinden ederek, yerine yeni olan sınıfsal oluşumun yerleşmesine olanak sağlayan, sosyal yapının ıslahı olarak özetlenebilecek bir süreci tariflemektedir.

Aslında kentsel dönüşüm soylulaştırma, yıkıp yeniden yapma, yenileme ve yeniden üretim gibi bir çok farklı müdahale biçimini içerebilmektedir. Alanın niteliklerine göre belirlendiği savunulan sözkonusu farklı kentsel dönüşüm müdahaleleri yöntem ve sonuç açısından benzerliklere de sahiptir.

Urban clearance (Alansal Temizleme): 1900'lü yıllara yaklaşırken uygulanmaya başlayan ancak günümüzde zorunlu haller dışında ele alınmayan bir biçimdir. Mekanın fiziksel bozukluklarının mevcut haliyle düzeltilemeyeceği durumlarda, belirlenen ölçütler kapsamında, arazinin ve yapıların kamulaştırılarak yıkıp yeniden inşasına dayanmaktadır. Tüm yükümlülük yerel yönetime aittir. Maliyetin yüksek oluşundan dolayı terk edilmiştir.

Urban renewal (Kentsel Yenileme): genel anlamıyla dönüşüme konu olmuş alanın sorunlu niteliklerinin tekniğine uygun olarak yenileştirerek yerinde korunması şeklinde açıklanmaktadır. Ancak bu başlık altında yıkıp yeniden yapma gibi uygulama örnekleri de bulunmaktadır. Temelde fiziksel bir müdahale biçimi olduğu anlaşılmaktadır.

Urban Regeneration (Yeniden Üretim): bozulmuş, çöküntü alanı olarak nitelendirilen alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması anlamına gelmektedir. Daha stratejik bir yaklaşımla şekillenen ve sosyo-ekonomik yapının yeniden üretilmesi için hedefleri olan bir müdahale biçimidir.

Yerel yönetimler, gerek kendi politikaları gerekse ulusal politikaları çerçevesinde ekonomik kaynaklarına bağlı olarak alanın niteliklerini dikkate alan bir müdahale biçimini seçmektedirler. Ancak hemen hemen her müdahale biçimi ciddi boyutlarda finansal kaynak gerektirdiğinden bu kaynağın bulunması, planlanması ve kullanılması oldukça önemli hale gelmektedir. Buna bağlı olarak sağlam politikaların geliştirilmesini ve sürekliliği sağlanmış bir kurumsal yönetimi gerekli kılmaktadır. Avrupa'daki kentsel dönüşüm süreci başlangıç evresinde bazı sıkıntıları yaşamış ve yaşatmıştır. Böylece özellikle konut alanları için politikaların geliştirilmesi gerekliliği de ortaya çıkmaya başlamıştır. Gelişen ve değişen bu politikalar ülkelerin ve kentlerin ekonomik ve politik yapılarına bağlı olarak farklılık gösterse de II. Dünya savaşı sonrasında bu yana ve Avrupa Birliği döneminde bir çok ülkede genel

bir anlayışın ve politik sürecin geliştiği vurgulanmaktadır.² Özellikle son dönem kentsel dönüşüm sürecinin şekillenmesini sağlayan anlayış, yerel halkın katılımının önemi ve kamu-özel sektör ortaklığının sağlanması gerekliliği üzerinde durmaktadır. Bu anlayışın oluşmasında en önemli etmen öncesinde yalnızca fiziksel unsurları dikkate alan dönüşüm pratiklerini uygulayan politikaların sosyal dışlanma olarak genelleştirilebilecek sosyal sorunları ortaya çıkarmasıdır.

Avrupa’da üretilen politikalar çerçevesinde kentsel dönüşüm genel anlamda üç ana dönemde sınıflanabilir³ (Kocabaş, 2006).

- I. II. dünya savaşından sonra başlayıp 1970’li yıllara kadar yürütülen politika eski yapıların yıkılarak yerlerine yenilerinin yapılmasıyla çöküntü alanlarının (slum) temizlenme sürecini kapsamaktadır.
- II. 1970’li ve 1980’li yıllara yayılan dönemde politikalar kamu müdahaleleri öncülüğünde sadece fiziksel açıdan çöküntü oluşmuş bölgeleri değil, teknik ve sosyal nitelikleri bakımından yetersiz olarak belirlenmiş, sorunlu bölgeler için çözüm üretimini amaçlayan faaliyetleri kapsamaktadır. Fiziksel mekan ve sosyal yapı ilişkilendirilerek, tüm sorunlara bütüncül yaklaşım içinde cevap aranmaya çalışılmıştır.
- III. 1990’lı yıllardan sonra ve günümüze dek uzanan dönemde sürdürülebilirlik kavramı ve kentsel arazinin daha iyi kullanılması gerekliliğinin birlikte yön verdiği politikalar, tarihi dokunun onarılması, sosyal konut üretimi, eskimiş alanların bütün halinde, belirli bir denge içinde yenilenmesi gibi fiziksel müdahalelerin yanında sosyal yapının ve ekonomik durumun iyileştirilmesine yönelik çalışmaları da desteklediği görülmektedir.

² C.Couch, C.Fraser and S. Percy(2003), H.S. Andersen(2004), D.Özdemir, P.P.Özden ve S.Turgut(2005), A.Kılıç(2006), A.Kocabaş(2006), P.P. Özden(2008) kaynaklarında dolaylı yada direkt olarak vurgulanmaktadır.

³ Kentler bazında ayrıntılarda farklılık gösterse de etkileşmenin ve etkilemenin neden olduğu örneklerin birbiri ile benzerlik gösterdiği durumlar çok genel ifade edilmiştir.

Avrupa ülkelerinde üç ana dönem altında toparlanmış politikalar, belirlenmiş olan ülkesel stratejik yönelime ve ekonomik koşullara bağlı olarak bazı farklılıklar göstermektedir. Söz konusu stratejiler genel ortak özellikleri kapsamında ele alındığında üç çerçevede karşımıza çıkmaktadır;

Bu stratejilerden bir tanesi, parçacı düzenlemeleri kapsayan, genel ve merkezi olarak yapılan az sayıda kurala bağlı gelişen, alansal müdahalelerin yanında tekil mülkiyetler üzerinde de uygulanabilen, kiracıların haklarını savunan, katılım ve sübvansiyon konularında ödün vermeyen güçlü, alanda yaşayan sakinlerin dönüşüm sonrasında da yerlerinden edilmeyeceğini garanti altına almış düzenlemelerden oluşmaktadır. Avusturya, Danimarka ve İsveç'te bu stratejiyi benimsemiş örneklerin sayısı oldukça fazladır (Andersen, 2006). Konut üretiminin kamu yararı olarak görülmesi, devletin konut sektörü üzerinde en büyük söz sahibi aktör konumunda olması önemli unsurlardandır. Güçlü yerel yönetimler kentsel alanı desantralize edebilme becerisine sahip durumdadırlar. Sübvansiyon düzeylerinin yüksek olması bir başka genel özellik olarak göze çarpmaktadır. Ancak genel bütçeden ayrılan paya bağlı olarak dönüştürülen kentsel alan miktarı değişiklik gösterebilmektedir.

İkinci olarak benimsenen stratejinin en önemli örnekleri İngiltere ve Fransa'da bulunmaktadır. Hollanda ve Norveç'te benzer örneklere sahiptir. Güçlü merkezi öncelikler ile oluşturulan bir strateji olması açısından farklılık göstermektedir. İlk stratejiye göre etkinliği daha az olan yerel yönetim anlayışı söz konusudur. Dönüşümün kuralları, merkezi yönetim tarafından belirlenmekte ve genel olarak düşük gelir grubunun yaşamakta olduğu, acil çözülmesi gerekli sorunlara sahip çöküntü alanları üzerine yoğunlaşmaktadır. Gerekli finansman kaynağı buna bağlı olarak düzenlenmektedir. Dönüşüm uygulanacak alanlarda gelir ve mülkiyet durumunu ortaya koyan sorgulamalar, sübvansiyonların daha verimli kullanılmasına ve özel yatırımlara olanak sağlayan düzenlemelerin yapılmasına ciddi anlamda yardımcı olmuştur. Ancak bu stratejinin ortaya çıkardığı sonuçlardan bir tanesi de söz konusu bölgelerde yaşayan düşük gelirli hanelerin yerlerinden edilmesi olmuştur.

Benimsenmiş son stratejide ise, dönüşüm programlarında kamu müdahalesinin diğer stratejiler göre daha az olduğu, daha liberal konut politikası uygulanan, kural düzenlemeleri piyasa sermayesine kolaylık sağlama düzeyinde olan bir zeminde yürütülmeye çalışılmıştır. Piyasa koşullarına göre şekillenmeye izin veren söz konusu düzenlemeler ve bu bağlamda sürekli olarak pahalılaştan konut fiyatları ise, yaratılan değerleri karşılayamayacak düşük gelirli hane halklarını dönüşüm uygulamalarının temel sorunlarından biri haline getirmiştir.

Aslında farklı dönemlerde, farklı stratejiler doğrultusunda oluşturulan politikalar, koyulan kurallar, yapılan düzenlemeler genel olarak tüm Avrupa ülkelerinde, düzeyi az ya da çok olmakla birlikte, devlet müdahalesiyle gerçekleşme özelliği açısından benzeşmektedir. Çünkü dönüşüm alanlarının sahip olduğu rant potansiyeli, söz konusu rantı kontrol edebilmek üzere konut politikalarını uygun hale getirebilme noktasında etkin roller üstlenebilecek merkezi ya da yerel yönetimleri bu uygulamalarda en önemli aktörlerden biri konumuna getirmiştir. Bu uygulamalar içerisinde kamunun müdahale biçimi, düzeyi ve zamanı gibi konular ise, bugün henüz proje halindeki örnekler üzerinde tartışılmaya devam etmektedir. Ancak bu tartışmalı ortama, Avrupa Birliği'nin artan bir etkiyle dahil olması, kamusal müdahalelerin her ne şekilde olursa olsun ortadan kalkmayacağını da açıkça göstermektedir. Yerel halkın katılımını ve kamu-özel sektör ortaklığını savunan, ortaya çıkabilecek bir çok soruna bu ortaklığın getirdiği gücün potansiyeli ile çözüm üretebileceğini varsayan bir anlayış gelişmiştir. Ortaklığın başarıya ulaşabilmesi için dikkatli kurgulanmaları gerekmektedir. Her ortaklıkta olduğu gibi eşit pay ve hak dağılımının yapılarak güç dengesini kurmak önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.1.1 Kentsel Ölçekte Örnekler

Bu bölümde, sanayi devrimi ile hızlanan kentleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan bir çok soruna çözüm üretebilmek adına kentsel dönüşüm olgusunu gündemine alan, değerlendiren ve kendine göre kurallar oluşturan, ulusal ya da uluslar arası politikalar

çerçevesinde stratejiler geliştiren Avrupa kentlerinde uygulanmış ve uygulanmakta olan örnek programlar ve deneyimler irdelenecektir.

2.1.1.1 İngiltere- Londra Deneyimi

İngiltere örneğinde kentsel dönüşüm kapsamında uygulanmış program ve modeller üç ana dönem içinde değerlendirilebilir. Bu üç dönem aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişim sürecini, değişen ekonomik ve politik çerçeve içinde genel olarak tarifleme olanağı sağlaması bakımından önem taşımaktadır.

1. dönem (1950-1970):1950’li yıllarla başlayan ve 1970’li yıllara dek gelişen dönemde var olan konut stoğunun fiziksel iyileştirilmesini önemseyen bir model kapsamında ele alınmış kentsel dönüşüm, fiziksel açıdan sağlıklı konutların yıkılıp yerine sosyal konutların yapılması yönünde gerçekleşmiş ve bu yapıyla politik ve ekonomik bir gereksinimi karşılamıştır. Ancak bu dönem içindeki uygulamalarla birlikte bazı temel sıkıntılar ve sorunlar da ortaya çıkmıştır. Nitekim yerel yönetim tarafından yıkılan ve yeniden yapılan konutların bedellerinin işçilerin ücretlerine göre oldukça yüksek olması, yada işçilerin yüksek kira bedellerini karşılayamamaları önemli sorunlardan biri haline gelmiştir.

Böylece bu tür bir modelin uygulanması halinde çok miktarda sübvans konutun üretilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Kamulaştırma yapılması, binanın veya konutun satın alınması oldukça yüklü maliyetler ortaya çıkarmıştır. Bu maliyetler yeni konutlar yapma koşullarını, dalgalanan ulusal ekonomiye bağlı olarak zorlaştırmıştır.

Bu model ile uygulama görmüş alanlarda 8 ve daha yüksek blokların olduğu, öncesinden daha yaşanabilir bir doku yaratılmış buna rağmen yerleşimdeki hane halkının %30’luk bir kısmı çeperlerdeki, istihdam olanaklarından uzak, karsız dükkanları ve yetersiz sosyal tesisleri olan alanlara taşınması engellenememiştir.

Bu sorunların yanında 1970’li yıllara yaklaşıldığında kapsamlı yeniden yapılaşma yerine konut ıslahı ve yerel çevresel iyileştirme odaklı yenileme uygulamaları ön

plana çıkmıştır. Küçük alanlar halinde halkın aynı mahallede kalmak isteyenlerin (genel içinde %60-70'lik bir oran) katılımını sağlayarak alternatifli özelliklere sahip konutlar ile kişilerin kendi tercihleri doğrultusunda barınma ihtiyacının fazlasını karşılamayı amaçlayan toplum tabanlı yeniden yapılaşma modeli olarak tanımlanmaktadır.(Kocabaş, 2006)

2. Dönem (1970-1990): 1970'li yıllardan sonra 1990'lı yıllara kadar olan dönemde uygulanan model finansman biçimi açısından farklılık göstermiştir. Yerel yönetim nakit hibe ve düşük faizli krediler sağlayarak yatırım yapılması bağlamında yenilemeyi teşvik etmeye başlamıştır. Yerel yönetimler altyapı hizmetlerini geliştirerek özel yatırımlar için uygun koşullar yaratmaya çalışmışlardır. Önemli bir farkta STK'ların desteğinin bulunmasıdır. STK'lar bu süreçte kar amacı gütmeyen, yapıların yeniden inşası, bakımı, kredilendirilmesi gibi konularda ev sahiplerine yardımcı olmuştur. Yenileme için gerekli finansman olanaklarını oluşturan yerel yönetim ve STK'ların yardımını alan ev sahipleri böylece çevre düzenleme çalışmalarına da katılım sağlayabilmişlerdir.

Ancak bu model de öncekiler gibi salt fiziksel sorunlara çözüm getirmenin ötesine geçememiştir. Pek çok hane halkının finansman olanaklarından faydalanamamış olduğu bu modeldeki eksik yönler “konut artı” olarak adlandırılan yeni bir modelin geliştirilmesine aracılık etmiştir. Böylece fiziksel iyileştirmenin yanında daha geniş alanlara hizmet verecek sosyal donatıları içeren programlar oluşturulmaya başlanmıştır. Bu programlar ayrıca, daha geniş kapsamlı tutularak ekonomik iyileştirme doğrultusunda iş olanaklarının korunması ve geliştirilmesi için fırsatlar yaratmak gibi konuları da içerecek biçimde kurgulanmışlardır. Maliyet araştırmalarının yapılması, detaylı fiziksel incelemelerin yapılması ve anket çalışmaları ile yerel halkın tercih ve beklentilerinin saptanması gibi başlıklar temel alınarak programların etaplandırılması sağlanmıştır. Tüm tarafların onayladığı bu programlar sürekli kontrole tabi tutulmuşlar ancak uzun bir sürece yayılıyor olmaları çerçevesinde de ulusal karar ve hedeflerden kolayca etkilenmişlerdir. Yıkım bekleyen mahalleler bu beklenti içinde daha hızlı bozulma yaşamışlardır. Bu programlara katılım sağlamamış %30'luk bir kısım ise çeperlerde yeni yerleşimler

kurmuşlardır. Yüksek katlı yapılar ve lüks konutlar bu kesimler tarafından tercih edilmemiştir.

Bu çerçevede de modelin eksik yada geliştirilebilir yönleri temel olarak aşağıdaki gibi tariflenebilir.⁴

- Fiziksel açıdan yetersiz konutların büyük ölçekli ve kapsamlı sorunlarının çözümü uzun vadeli stratejilerin sürekliliğinin sağlanması ile gerçekleştirilebilir.
- Teknolojik, kurumsal, hukuksal olanakları ve ekonomik koşullar kapsamında modellerin değişebileceği, farklılaşabileceği düşünülerek daha esnek yapıda olabilirler.
- Var olan sorunların devamını sağlayan ya da yeni sorunlara yol açan dayatmacı süreçler yerine kabul edilebilir toplumsal katılıma açık süreçler planlanabilir.
- Küçük ölçekli yerel programlar kapsamında uygulama yapılabilir.

3. Dönem (1990 sonrası): 1990'lı yıllarla birlikte Rio'daki dünya zirvesinde sürdürülebilirlik kavramının etkisi görülmeye başlanmıştır. Daha geniş kapsamda ele alış biçimiyle alan tabanlı yerel bilgiyi kullanan, geçmişte yaşanmış toplumsal dışlanmayı azaltma doğrultusunda kara ve hedeflerin geliştirilmesi önemli bir unsur haline almıştır. Sürdürülebilirlik kavramı ile birlikte doğal çevrenin korunması yerel kültürel özelliklerin geliştirilmesine ilişkin kaygılar yenileme ve dönüşüm kavramlarını da etkilemiştir.

Enerji verimliliği, atık yönetimi gibi konular programlara dahil edilmeye başlanmıştır. Yukarıdan aşağıya gelişen karar mekanizması, katılımı ön plana çıkarılmasıyla aşağıdan yukarıya bir mekanizmanın geliştirilmesi ile karar süreci dengelenmeye çalışılmıştır. İlçe düzeyinden mahalle düzeyine kadar çeşitli kademelenmeler içinde yer bulmuş, bütünleşmiş, farklı yönetim biçimini birlikte

⁴Kocabaş, A (2006), Özden, P. P., (2008), Ergen, M, (2004), Akkar, Z. M, (2006) kaynakları kullanılarak tariflenmiştir.

oluşturmuş olduğu Yerel Mahalle Yenileştirme Stratejisi (YMYS) programı gündemde yerini almıştır.

Günümüze kadar gelişen üç ana dönemden sonra son dönem uygulamalarını ayrı bir değerlendirme konusu olarak ele almak gerekmektedir. Çünkü son dönem dönüşüm uygulamalarında Avrupa Birliği ve Avrupa Komisyonu (EC)'nin etkisi söz konusu olmaktadır. Ayrıca yaptırım gücünün bulunması da etkinin ne boyutta olduğunun iyi bir göstergesi olmaktadır. Üye devletler EC'nin belirlemiş olduğu rehber ilkeler, kara ve stratejileri doğrultusunda hareket etmeyi tercih etmektedirler. Bu durum dönüşüm projeleri için ayrılmış fonun nasıl aktarılacağı etkilemekte ve üye devletlerin oluşturulmuş fondan ne kadar pay alacağını belirlemektedir. Bu yüzden ki üye devletler AB ve EC'nin yönlendirme amacıyla oluşturduğu çerçeveye uyma konusunda son derece hassastırlar (Kocabaş, 2006).

AB ve EC'nin sürece dahil olmaları ile birlikte sürdürülebilir kentsel gelişim üzerine daha çok odaklanılmış ve bu konuda bir görüş birliği sağlanmıştır. Dönüşüm daha geniş kapsamda düşünölmeye, ele alınmaya başlanmış ve sosyal dışlanmayı azaltmaya yönelik çalışmaların gerekliliği konusunda karar birliğine varılmıştır.

Bu aşamadan sonra kentsel dönüşüm konusunda ölkelerin merkezi ve yerel yönetim mekanizmalarının aldığı kararların ve belirlediği stratejilerin sadece fiziksel mekana yönelik olmaması, daha sürdürülebilir ve sosyo-ekonomik endişeler taşıyan, uzun döneme yayılmış programlar geliştirmesi ekonomik nedenlere bağlı olarak zorunlu hale gelmiştir.

Özellikle son dönem uygulamalarında AB'nin yayınlamış olduğu iki önemli raporun etkisi büyük olmuştur. Bu raporlardan birincisi 1998 yılında yayınlanmış "Avrupa Birliği'nde Sürdürülebilir Kentsel Gelişim: Eylem İçin Çerçeve" (Sustainable Urban development in the European Union: a Framework for Action), ikincisi 1999 yılında yayınlanmış olan "Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi" (European Spatial Development Perspective)'dir. Bu iki rapor sadece İngiltere'de değil AB ile ilişkide olan tüm ölkelerde kentsel dönüşüm sürecini etkilemektedir.

Her iki raporun içeriği sürdürülebilir mekansal gelişim ve sosyal dışlanma konularında yol gösterici unsurlardan oluşmaktadır. Özellikle dönüşüm projelerinde karşılaşılan önemli sorunlardan biri olan finansman konusunda da önemli miktarlarda fonların yaratılmasıyla çok ciddi atımlar atılmıştır. Oluşturulan bu fonlar sadece AB üye ülkeleri tarafından değil, Türkiye gibi üyelik sürecinde olan diğer Avrupa ülkelerinin de yararlanabileceği niteliktedir. AB bu raporlarda belirlemiş olduğu kriterler ve stratejiler doğrultusunda geliştirilen dönüşüm programlarını üye ülkeler ve aday ülkeler ile pilot projelere ortak fon sağlayarak teşvik etmektedir (Kocabaş, 2006).

İngiltere kentsel dönüşümde yeni bir dönem yaşamaktadır. Yeni çerçevesiyle kentsel dönüşüm sürdürülebilir kentsel gelişimin bir parçası haline getirilmeye çalışılırken ulusal karar ve hedefler de yeniden şekillendirilmeye başlanmıştır. İngiltere için önemli bir dönüm noktası olan Ulusal Yenileme Stratejisi kapsamında yerel yönetim ölçeğinde organizeleşmiş Yerel Stratejik Ortaklıklar (LSPs—Local Strategic Partnerships) oluşturulmuştur. Söz konusu kamu, özel sektör, gönüllüler ve toplumsal örgütler arasında kurulan bir koalisyon olarak nitelendirilen yerel stratejik ortaklıklarda ise tüm aktörlerin eşitliği ilkesi ön plana çıkartılmıştır (Wilson, 2003).

Kentsel dönüşüm alanında, İngiltere deneyimi aracılığıyla başlangıçtan günümüze kadar önemli gelişmelerin yaşanmış olduğunu söylemek mümkündür. Belirlenen ulusal stratejilerin yerel ölçekte karşılığının yaratılmasında ayrıntılı çalışmalar yapılmıştır. Dönüşüme konu olan bölgelerin belirlenmesi aşamasından, bu bölgelerin gerekli standartlara kavuşturulması süreci içinde her adımda yerel potansiyelleri ve güçleri kullanmaya olanak veren örgütlenme yapısını geliştirme çabaları ön plana çıkmaktadır. Uluslar arası ölçekten yerel ölçeğe kadar tüm aşamalarda geliştirilen karar ve eylemlerde bütünlük sağlanması ve bu bütünlük çerçevesinde ekonomik, sosyal ve çevresel hedeflerin gerçekleştirilmesi noktasında önemli örnekler teşkil etmektedir.

2.1.1.2 Newcastle Upon Tyne Deneyimi: “Going For Growth”

Newcastle kenti çeyrek milyon nüfusu barındıran, liman kenti özelliğini yüzyıllar boyunca sürdürmüş, bir zamanlar dünyanın en önemli imalat kentlerinden biri iken⁵ sektörel değişimler nedeniyle ekonomik ve sosyal açıdan gerilemeye başlamış bir İngiliz kentidir. Ancak son süreçte Newcastle kentinde değişen sektörel yapıya bağlı olarak yeni iş olanaklarının niteliksel ve niceliksel açıdan yetersiz hale gelmesi önemli sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

1999 yılında Newcastle belediye meclisi “going for growth” politikasını benimsemiştir. Bu politika 2020 yılına yönelik oldukça büyük ölçekli konut dönüşümünü kapsamaktadır. Ekonominin zayıflamasıyla birlikte mahalle yerleşimlerinin kalitesinin düşmesine bağlı olarak ekonomik ve sosyal kutuplaşmanın oluşmaya başlaması gibi önemli sorunların tümünü “going for growth” politikası ile çözülebileceği tartışılmaya başlanmıştır. Bu kapsamda Doğu ve Batı akslarında toplam 6600 adet konutun yıkılıp yıkılarak orta sınıfa yönelik yerleşim bölgeleri oluşturulması amaçlanmıştır (Dündar, 2006). Bu çalışma sosyal dengeyi ve çeşitliliği yeniden ve daha kolay sağlayabilmek adına geniş bir alanı kapsamaktadır. 20 yıllık dönemi kapsayan, Batı aksı olarak belirlenmiş bölge için 500 milyon £ (pound) gibi büyük finansman kaynağı ayrılmıştır (Newcastle City Council, 2000).

Belirlenen dönüşüm alanının orta sınıfa yönelik konut alanı olarak düşünülmesi kamuoyunda büyük tepkiler ortaya çıkarmıştır. 1960’lı yıllardaki dönüşüm uygulamaları sonunda ortaya çıkan kötü sonuçların tekrar oluşabileceği yerel ve merkezi yönetim tarafından kabul edilmiştir. Tepkiler sonrasında toplum temelli bir yaklaşımla hareket eden yerel grupların katılımını sağlayan platformlarda yeni planlar hazırlanmaya başlanmış ve buna göre de finansal kaynak ayrılmıştır. Bu planlar hala görüşülmektedir (Dündar,2006).

⁵ Cameron, S., (2003), Urban Studies, Vol. 40, No:12, sf -2368

2.1.1.3 Farklı Bir Deneyim: Barselona

Günümüzde 1.600.000 kişiyi geçen nüfusu ile yarı özerk durumdaki Katalanya bölgesinin başkenti konumundaki Barselona, Madrid'den sonra İspanya'nın ikinci büyük kentidir. Barselona geçmişinden gelen yönetimi ve politik gelişimi sürecinden dolayı oldukça dar bir mekansal alana sıkışmak zorunda kalmıştır. Kent uzun yıllar surlarla çevrili olarak kalmış ancak sanayi devrimi ile birlikte İspanya'da ön plana çıkmıştır. Kentin sanayi ve ticari faaliyetlerinin gelişmesi hızlı göç ve nüfus artışına neden olmuştur. 100 yıllık bir dönemde 115.000 kişi olan nüfusun 500.000 kişiye ulaşması ile kentsel mekanın bu dönemdeki durumu büyük sorun yaratmıştır. Bu kapsamda 1800'lü yılların ortalarında bir yarışma sonucu kabul edilen plan bugünkü Barselona'nın temelini oluşturmuştur (Demirtaş, Esgin, 2006). Olimpiyat Oyunları ve Dünya Kent Forumu gibi büyük organizasyonları da gerçekleştirmiş olan Barselona, İspanya'nın dünya ölçeğinde ön plana çıkabilmeyi başarmış tek kenti olma özelliğindedir. Barselona'nın 1850'lü yıllarda gerçekleştirdiği mekansal gelişimin dokusu günümüzde yıpranmış ve sorunlu hale gelmiştir. Oluşan bu durum karşısında parçacı gelişim yaklaşımları terk edilerek, bütüncül, tarihsel ve kültürel değerleri dikkate alan bir yaklaşımla bir dönüşüm çalışması öngörülmüştür.

Fiziksel olarak kullanılamaz hale gelmiş yapıların yerine yenileri yapılmış, açık alan düzenlemelerine önem verilmiş, sosyal donatı yapılar üretilmiş, yer altı otoparkları yapılmış, altyapı unsurları modernize edilmiş, soylulaştırma gibi sonuçlar doğurmaması yada etkilerini en aza indirmek için "toplumsal rehabilitasyon birimi" kurulmuş bir kentsel dönüşüm uygulama örneği olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönüşüm süreci kurulan özel bir şirket tarafından işletilmiş ve yapılan özel bir dü"toplumsal rehabilitasyon birimi" kurulmuş bir kentsel dönüşüm uygulama örneği olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönüşüm süreci kurulan özel bir şirket tarafından işletilmiş ve yapılan özel bir düzenleme ile faaliyet süresi 14 yıl ile sınırlandırılmıştır.

Tarihi doku, işlevini yitirmiş olması, fonksiyonel canlılığını kaybetmiş olması gibi özelliklerine göre dönüşüm alanları belirli bölgelere ayrılmıştır. "22@" bu alanlar içinden ön plana çıkmış Poblenou'dur. Bu bölgede işletilen süreç, bir bütünü tümünden

değiştirmek yerine belirli gelişme yönleri dahilinde etrafını etkileyip çevresini dönüştürecek tek bir yapıdan hareketle tariflenmiş ve benimsenmiştir. Bilişim sektörü gibi bilgi çağının en gerekli gelişimlerini gerçekleştiren ve kendini de sürekli geliştiren bir sektör için uygun mekansal dokuyu yaratmak amaçlanmıştır. Mevcut sanayi dokusunun yerine eğitim, araştırma-geliştirme, konut fonksiyonlarının getirilmesi hedeflenmiştir (Demirtaş ve Esgin, 2006). Fiziksel açıdan eskimiş, yetersiz, sosyal durumunda da düzensizliklere sahip bir alanın dönüşümü gibi bir dönüşümden bahsedilmemekte dünya üzerinde hızlı gelişen bir sektörün belirlenmesiyle global ekonomiye entegre olabilecek özellikler kazanarak genel bir kentsel gelişimden söz edilmektedir. Barselona bunu kentte, bilişim sektörünün önemli sermaye güçlerini çekebilmek için gerekli olan teknik ve teknolojik gelişime uygun mekanların düzenlenmesiyle gerçekleştirmiştir. Dönüşüm süreci içinde düzenlemelerin geri dönüşü bu önemli sermayeler üretilen projelere finans desteği sağlaması şeklinde olmuştur. Bunun yanında bütünün dönüşümü için lokomotif görevi görecektir, uygulanacağı noktalar açısından stratejik öneme sahip olan özel projeler de kamu eliyle planlanmıştır.

Sürecin kimin tarafından nasıl işletileceğinin belirlenmesi, uygulama süresinin başından kesinleştirilmiş olması, sektörel bir yapılanma çerçevesinde gelişecek sermaye yapısıyla finansman destek sağlanması gibi konularda Barselona örneği diğer dönüşüm programlarından farklılık göstermektedir.

2.2 Amerika Birleşik Devletleri'nde Kentsel Dönüşüm Süreci

Sanayileşme sürecinde A.B.D., Avrupa ülkelerinin yaşamış olduğu göç-hızlı kentleşme bağlamında bütün dünyada bir çekim merkezi olmasından dolayı farklı bir süreç yaşaması beklenmektedir.

Küreselleşme söyleminin ekonomik, sosyal, kültürel, ve politik dinamikleri açısından önemli bir güce sahip olmasından dolayı etkilediği ve etkilendiği bir çok nokta bulunmaktadır. I. ve II. Dünya savaşları, 1930'larda yaşanan ekonomik kriz,

Sovyetler Birliği ile olan soğuk savaş s¼reci, her bir teknolojik gelişimi birer ¼rnek olarak vermek m¼mk¼nd¼r.

¼zellikle 1950 ile 1970 yılları arasındaki d¼nemde kentlerde hızla artan yoksul ve İngilizce bilmeyen g¼çmenlerin durumu, yetersiz istihdam ve barınma koşulları, farklı k¼lt¼rlerin sebep olduğu toplumsal dağınıklık ve kutuplaşma gibi ¼z¼m¼ aranan oldukça fazla miktarda sorun bulunmaktadır. Sanayileşmenin yavaşlaması ve emek g¼c¼ne duyulan ihtiyacın azalmasına bağlı olarak işsizliğin artması ile orta ¼st sınıfın kent merkezini terk ederek banliy¼lere yerleşmesi mekansal ve sosyal ¼ok¼nt¼n¼n-ayrışmanın iki temel nedeni olarak g¼r¼lmektedir (Andersen, 2004).

Bu bağlamda A.B.D. de gelirin Avrupa'ya g¼re daha dengesiz bir dağılım g¼stermesi, sosyal yardım sisteminin daha dar kapsamlı oluşu, oturma maliyetinin karşılanamaması gibi sorunlara neden olmakla birlikte sosyal konut miktarının yetersiz olması ¼ok¼nt¼ alanlarının oluşumuna zemin hazırlamıştır.

Bu d¼nemde yapılan, en ¼nemli d¼n¼ř¼m ¼rneklerinden biri olarak nitelendirilen ¼alıřma Baltimore kentinde ger¼ekleřtirilmiřtir (Kılıç, 2006). Kamu ve ¼zel sekt¼r ortaklığı ile işletilen s¼reç, sorun oluşmuş olan alanlarda kamusal ve ticari kullanımların arttırılmasıyla ekonomik canlılığı hedeflerken, kentin b¼t¼n kesimlerinin katılımını sağlamayı amaçlayan bir ¼rg¼tlenme yapısı ile belirlenecek stratejiler kapsamında b¼t¼nc¼l programlar ve projelerden oluşmaktadır. Bu programlar ¼erçevesinde kamu y¼netimi, m¼lkiyet ve altyapı konularında teknik d¼zenlemelerin ve yatırımların dağılımını planlarken, ¼zel sekt¼r finanssal desteği sağlama g¼revini ¼stlenmiřtir. Bu tip maliyet y¼k¼n¼n kamuya ait olan kısmını minimize ederek ger¼ekleřtirilen uygulama ¼rnekleri bir ¼ok A.B.D. ve Avrupa ¼lkesinde de bulunmaktadır. Kamusal maliyetin minimize edilmesi aslında şu an kentsel d¼n¼ř¼m¼ g¼ndemine almış gelişmekte olan ¼lkeler a¼ısından ekonomik anlamda ¼nemli bir fırsat gibi durmaktadır. Ancak Andersen (2004)'na g¼re A.B.D.'nde yapılan ¼alıřma ve uygulamaların bir ¼ođunu g¼n¼m¼z kentsel d¼n¼ř¼m-yenileme kavramı i¼inde değerlendirebilmek m¼mk¼n olmamaktadır. ¼¼nk¼ temel olarak fiziksel olarak yetersiz bir b¼lge yerle bir edilerek yerine ¼ađdař-modern

yerleşimler yapılmış ve mülk sahipleri hiçbir destek almadan yerlerinden edilmiştir. Avrupa'daki kentsel dönüşümün gelişim süreci içinde sürdürülebilirlik, toplumsal katılım ve ulusal ölçek-yerel ölçek ilişkisi gibi önemli konuların A.B.D.'nde kentsel dönüşüm süreci içinde pek gündeme gelmemiştir.

2.3 Değerlendirme

Bu bölümde genel olarak gelişmiş ülke kentlerindeki kentsel dönüşüm süreci incelenmiştir. Bunun nedeni ortaya çıkışını nedenleyen süreçleri yaratan gelişmelerin bu ülkelerde gerçekleşmiş olması ve kentsel dönüşüm olgusunun karşılaştığı ve yarattığı sorunlar, çözüm yöntemi ve müdahale biçimleri açısından bu ülkelerde daha yoğun şekilde bulunmasıdır.

Küreselleşme sürecinde ekonomik, sosyal ve mekansal yığılmaların gerçekleştiği kentler meydana gelen bozulma ve eskime gibi sorunlara kentsel dönüşüm ile çözüm aramışlardır. Üretilen yöntemler ve uygulamaları büyük finansal kaynak gerektirdiğinden ciddi bir maliyet yönetimi sorunu ortaya çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler için bu sorun karşısında içinde buldukları güçlü ulusal ekonomik yapının ve uluslar arası bağların güçlü olması sayesinde avantaj sağlamışlardır. Bu avantaja karşın kentsel dönüşüm süreci içinde karşılaşılan her sorun farklı bir müdahale biçimi ile çözülmeye çalışılarak gerek ekonomik kaynakların israf edilmemesi gerekse sosyo-kültürel farklılıkları dikkate alınması anlamında sürekli geliştirilmiştir. Tabii ki bunda ülkelerin gelişmiş ekonomik yapılarının, yasal ve yönetsel açıdan güçlü ve yaptırımcı olmalarının çok büyük etkisi olduğu yadsınamaz.

Mekansal sınırların öneminin kaybolduğu, post-modern olarak nitelendirilen gelişmeler içerisinde kentlerin ekonomik sistemde yer alabilmelerini sağlayacak donanımları sürekli olarak geliştirmeleri zorunlu bir hal almıştır. Değişen dünya düzeni içinde yerlerini korumak isteyen ülkeler kentsel alanlarını yıkıp yeniden üretmelerini sağlayan kentsel dönüşüm her ne kadar başta insan ögesini ve sosyal yapıyı dikkate almayan uygulamalar üretmiş olsa da zaman içinde ortaya çıkardığı,

sorunları azaltmak için alanların niteliklerine bağlı olarak ekonomik, sosyo-kültürel, mekansal ve politik unsurları dikkate alan bir yapılanmanın gerekliliği anlaşılmıştır.

BÖLÜM ÜÇ

KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNUN TÜRKİYE İZDÜŞÜMÜ

Türkiye kentlerinde mekansal gelişim son 50-60 yıllık dönemde meydana gelen sosyal kültürel ve ekonomik yapılanmalardan etkilenmiş, değişmiş ve dönüşmüştür. Bu süreçte siyasi ve politik unsurların da etkisi oldukça fazladır (Özden,2008). Dünyada değişen ekonomik yapı ve üretim-tüketim ilişkileri içinde sisteme entegre olmaya çabalayan Türkiye, kısa vadede değişebilen ulusal politikaların sonuçlarının da etkisi ile hızlı bir kentleşme süreci yaşamış, bu hızlı gelişim plansız ve sorunlu yerleşimlerin ortaya çıkmasındaki en önemli nedenlerden biri haline gelmiştir.

Avrupa'nın yaklaşık üç yüzyılda yaşamış olduğu sanayileşme ve sonrasında bilgi toplumuna geçiş sürecini Türkiye, Cumhuriyet tarihi içinde gerçekleştirmeye çalışmıştır. Bu noktada farklı iktisadi yapılanma çabaları, dar bir zaman diliminde, kısıtlı ekonomik olanaklar dahilinde değerlendirildiğinde; sosyal ve mekansal değişimleri ne denli olumlu ya da olumsuz etkilediği günümüzde tartışılmaya devam etmektedir. Elbette olumlu ve olumsuz sonuçları oluşmuştur ancak süreci bir bütün olarak değerlendirmek ve tüm sonuçların birbirleri ile ne kadar ilişkili olduğu ortaya koymak gerekmektedir. Türkiye'nin çağdaşlaşması, imkanlar dahilinde okur-yazarlık oranının artması, GSMH kişi başına düşen gelir miktarının artması v.b. gibi sayılarla ortaya konmuş gelişmeler tek başına sosyo-ekonomik iyileşmeye işaret etmesi olanaksızdır. Eğitim-sağlık gibi konularda yetersiz koşulların giderilememesi, kentleşme, altyapı, ve çevre sorunlarının ve kullanılabilir su potansiyellerinin tükenmesi gibi problemlerin çözülemeyerek daha da büyümesi bir iyileşmeden çok kötüye gidişi tariflemektedir. Bu anlamda Türkiye'de savunamsızlığı nedenleyen faktörler açısından risk altında kalabilme potansiyeli taşımaktadır.

Kentlerde farklı iktisadi yapılanma süreçlerine uygun mekansal dokuyu oluşturabilmek adına, birbirleri ile ilişkisiz ya da uygun olmayan (konumu, büyüklüğü, niteliği v.b.açından) fonksiyonlar ile doldurulmuş veya doldurulmasına izin verilmiş, ulaşım, altyapı, sosyal tesis, konut üretimi gibi fiziksel mekan gelişimi kapsamında bir çok konuda sorunlar ortaya çıkmıştır. Bunun yanında sorunların

oluşmasında önemli etkisi olan bir başka konu da hızlı ve yoğun bir şekilde, çeşitli nedenlere bağlı olarak gerçekleşen göç hareketidir. Kırsal alandan, kentlere doğru gerçekleşen bu nüfus hareketlerine bağlı olarak kentler mekansal, sosyal, ekonomik ve yasal sorunlarla aynı hızda başa çıkamamışlardır.

Son yıllarda kentsel dönüşümün çoğunlukla bu sorunların çokça yaşandığı plansız, altyapısız, gerekli denetim ve kontrolden uzak, yasadışı gelişen ve imar afları ile yasallık kazanan alanlarda sorunların çözümü adına önerildiği izlenmektedir (Özdemir,2002). Bu çerçevede de kentsel dönüşüm daha çok, sorunlu bölgeler olarak tanımlanan göçle oluşmuş gecekondu alanları üzerine yoğunlaşmaktadır. Gecekondulaşma Türkiye’de özellikle büyük kentlerde çarpık mekansal gelişimin karşılığı olarak ele alınmaktadır. Gecekonduyun ortaya çıkışı, gelişimi, günümüzdeki haline gelene kadar geçirdiği süreç, kentlerdeki mekansal gelişimi şekillendiren önemli etmenlerinden biri olmuştur. Gecekondu sadece bir barınma ve konut sorunu olarak ele alınmamalıdır. Özellikle son dönemde bir çok ülkede olduğu gibi Türkiye kentlerinde hızlı göç ve kentleşme içinde aynı hızla kente entegre olamamış, tam olarak uyum sağlayamamış, **kentsel yoksulluk** kavramı ile açıklanmaya çalışılan bir sosyal grubun oluşmuş olması da bir başka önemli noktayı işaret etmektedir. Bu nedenle gecekondu olarak adlandırılan yapıların kendilerine özgü sosyo-kültürel yapısı, mekansal dokusu, ekonomik işleyişi ve bu alanlar özelinde bugüne kadar düzenlenmiş tüm yasal-yönetmelik prosedür v.b. özellikler kentsel dönüşümün çok boyutlu ele alınması gerekliliğini zorunlu kılmaktadır. En önemli boyutlarından biri düzeltilmesi gereken bir mekansal bozukluk olarak görülen gecekonduların sosyo-ekonomik profilidir.

Çalışmanın bu bölümü, göçle oluşmuş gecekondu alanlarında yaşanan süreç, günümüzde geline nokta ve kentsel dönüşüm kapsamında tekrar gündeme gelen yenileme, ıslah, sağlıklılaştırma, yeniden geliştirme kavramlarının dönüşen içeriği ile, son yıllarda iyice belirginleşen kentsel yoksulluk ve yoksunluk olgusunu ele almaktadır. Bu çerçevede genel anlamda yoksulluk bölgeleri ile dönüşüme konu olan gecekondu bölgelerinin ne ölçüde çakıştığını, kentsel dönüşümün mevcut olan çok boyutlu sorunlara bu çakışma içinde geçmiş deneyimlerden farklı olarak ne gibi

çözümler üretebilme potansiyeli taşımakta olduğu ortaya konulmaya çalışılacaktır. Bu bölümde “kentsel dönüşüm”ün genel bir kavram olarak ve yenileme, sağlıklılaştırma v.b. gibi müdahaleleri kapsayan içeriği ile ele alındığını vurgulamak gerekir.

3.1 Göç, Gecekondulaşma ve Kentsel Dönüşümün Dönüşümü

Türkiye kentleşme pratiği içinde bu üç olgunun birbiriyle ilişkili ve birbirlerine bağlı gelişen iç içe geçmiş süreçler olarak ele alınması gerekmektedir. Özellikle son dönemde kentsel dönüşüm kapsamında tekrar gündeme gelen **gecekondulaşma mirası** yerleşimlerin sahip olduğu eksikliklerin ve sorunların ortaya çıkışında ve analiz edilememesindeki etkisi oldukça büyüktür. Bugüne gelene kadar yapılmış yasal düzenlemeler sorunları çözmek yerine başkalaştırmıştır. Gecekondulaşmanın ve gecekonduyunun yaşadığı kültürel, sosyo-ekonomik ve mekansal dönüşümler, bu dönüşümlerin etmenleri ve sonuçları bugünün kentsel dönüşüm sürecinin girdileri ve parametrelerini oluşturmaktadır. Bu kapsamda, bugün yaşanan kentsel dönüşüm sürecini anlayabilmek ve geliştirebilmek için kentlerin büyük bir bölümünü kaplayan gecekondu yerleşimlerinin oluşumu, gelişimi ve değişimi, ortaya çıkan sonuçları değerlendirmek gerekmektedir.

3.1.1 1950’ler, İlk Kuşak Göç ve Gecekondulaşma

1950’li yıllara kadar ulusal sermayenin yön verdiği ekonomik açılımlar ve uygulamaların dünya ekonomik sistemine eklenmesinde yaşadığı ve gitgide büyüyen sorunlar 1950’lerle birlikte yeni bir ekonomik, toplumsal ve mekansal yapılanmanın ortaya çıkmasına neden olmuştur. *Kırsal kesimin pazara açılması, hızlı kentleşme ve buna bağlı olarak da yeni birikim olanaklarının ortaya çıkmasına neden olan ithal ikameci sanayileşme, toplumsal sınıfların şekillenmesi ve nüfusun mekandaki dağılımı konusunda da yeni boyutlar getirmiştir* (Ünverdi,2002, s.102). Tarımsal faaliyetlerde makine kullanımının yaygınlaşıp artması ve kentlerde sanayileşmenin hızlanması kırsal alandan kentlere göç hareketini büyük miktarda arttıran en önemli

ve başlıca sebeplerinden olmuştur. Bu göç hareketi özellikle üç büyük kentin nüfusunu büyük oranlarda arttırmıştır. Kentlere göç eden kişi sayısı güngeçtikçe artış göstermiştir (bkz. Tablo 3.1). Kentlerdeki bu ani nüfus artışı göç edenlerin barınma sorunu ile karşı karşıya kalmalarına neden olmuştur. Yeni gelişmeye başlamış sanayi tesisleri için ucuz işgücü konumundaki yeni kentlilerin büyük kısmı karşılaştıkları barınma sorununu kendilerince **gecekond** ile çözmeye çalışmışlardır. Bir kısmı ise iş olanaklarına yakın, merkezi olarak nitelendirilebilecek konumda ve eski sakinleri tarafından terk edilen, fiziksel olarak eskimiş mahallelere yerleşmişlerdir. Bu çerçevede gecekondu tarzı yerleşimlerin kentlerde yayılmaya başladığı bir döneme girilmiştir. Gecekondulaşma ile oluşan çevre her ne kadar çarpık ve sağlıksız olsa da ekonomik düzlemde çok önemli işlevler yüklenmesinden dolayı değişerek de olsa günümüze kadar ulaşmıştır (Şenyapılı, 1998).

Tablo 3.1 Yerleşim yerlerine göre göç eden nüfus

Yerleşim yerleri	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1995-2000
Şehirden şehire %	1.752.817 48,90	2.146.110 56,18	3.359.357 62,18	3.867.979 57,80
Köyden şehre %	610.067 17,02	860.438 22,53	969.871 17,95	1.168.285 17,46
Şehirden köye %	692.828 19,33	490.653 12,84	680.527 12,60	1.342.518 20,06
Köyden köye %	528.709 14,75	322.709 8,45	392.935 7,27	313,481 4,68
Toplam	3.584.421	3.819.910	5.482.690	6.692.263
Not: İl ve İlçe Merkezleri, “şehir”, bucak ve köyler ise “köy” olarak tanımlanmaktadır				

kaynak: <http://www.tuik.gov.tr>

Kentlerin kalkınma hamlesine girdiği bu dönemde göçenlerin çok sayıda olması, eğitim düzeyinin düşük olması ve kentsel faaliyetler için yeterli becerilerinin olmaması gibi özellikleri ile hemen her sektöre uymaları ve maliyete fazla yük getirmemeleri onları önemli bir işgücü durumuna gelmiştir. Aslında çok nitelikli olmamasına karşın bu özellikleri ile söz konusu işgücü yapısı, sektörel işgücü açığına

bağlı olarak iş değiştirebilme yetenekleri ile de önem kazanmışlardır. Böylece o dönemin gelişen kentsel sektörel yapılarına esneklikleri ile önemli katkı sağlamışlar ve sistemin yetersiz kaldığı, ulaşamadığı ve servis veremediği noktaları kendi faaliyetleri doğrultusunda doldurmuşlardır.

Ulusal ekonomik yapının ithal ikameci işleyen süreci içinde ortaya çıkan fırsatları değerlendirmişler, literatürde enformel sektör olarak tanımlanan faaliyetleri kentsel ekonomik sistemine sokmuşlardır.⁶ Küçük meta üretimi, tamiri, pazara sunumu ve servisi gibi konularda gecekondulu vergi, mekan, emek ve dağıtım gibi maliyetleri azaltması bakımından kentsel kapitalin gelişiminde önemli rol oynamıştır (Şenyapılı, 1998).

Ekonomik yapı içinde bu denli önemli sayılacak bir etkinlik alanı geliştiren ve pay sahibi olan gecekondulu, barınma gereksinimi bağlamında mekansal alanda kendi emeğini ve ekonomik birikimini kullanarak konutlarını yapmış yaşam çevrelerini oluşturmuşlardır. Ancak bunu yaparken arsa ihtiyacını kamu arazileri üzerinden bedelsiz bir şekilde karşılamışlardır. İlk kuşak olarak tariflenen bu gecekonduların en temel özelliği yapıcısının, sahibinin ve kullanıcısının aynı kişiler olmasıdır (Işık,1999). İlk kuşak gecekonduların hemen hemen tamamı barınma gereksinimi karşılama amacıyla yapılmıştır. İlk kuşak gecekondulu yerleşimleri oluşum sürecinde altyapı olanaklarından mahrum kalmışlardır. Ancak o dönem merkezi ve yerel yönetimlerinin popülist yaklaşımları bu mahrumiyeti çok uzamadan sonlandırmıştır. Giderilen eksikliklerle birlikte, konutlar ve oluşturulan çevre bakımından da birçok yerleşimle benzer niteliklere sahip olmuşlardır.

Bu dönemde gerek gecekondulu(nun) eklemelendiği ekonomik yapı, yarattığı mekansal doku, yaşadığı sosyo-kültürel ilişkiler açısından merkezi ve yerel yönetimler sürece pek müdahale etmeyerek gelişimine müsaade etmiştir. Bunun yanında devlet, işgücü talebinin ve istihdam olanaklarının azalmaya başlaması,

⁶ Fason üretim tarzı ile çalışan küçük atölyelerde maliyetleri azaltan koşullarla hizmet sunmaya başlayan gecekondulu hem fabrika işçisi hem de atölye işçisi olarak çalışabilmiş bunun yanında enformel sektör içinde kendi işini kurabilme ve işletebilme fırsatlarını değerlendirmiştir. Ayrıca bilgi için bakınız Planlama Dergisi 92/1-4 sf.24-27.

karşısında kırdan kentte göç hareketinin devam etmesine karşın yeterli miktarda istihdam olanağı yaratacak, gereken mekansal düzenlemeleri gerçekleştirecek politikalar üretememiştir. Sistemin eksik yönlerini kendisi için fırsata dönüştürmede başarılı olan ilk kuşak gecekondulu gelişen bu süreç içinde genel bir çerçeveden bakıldığında kendine, kendi çabaları ile kentte yer bulmak durumunda kalmıştır. Bu aşamada göçenler arasındaki hemşerilik ilişkileri, kentte tutunabilme sürecini kolaylaştırıcı unsur olarak ön plana çıkmıştır. Önce gelenin kendisinden sonra gelene bu ilişkiler ağı içinde destek verdiği bu ilişki düzeni, kentin zor şartları içerisinde güvenli bir ortam sağlamaya yardımcı olmuştur.

Başlangıçta gecekondulu bu içeri ile, geleneksel toplumdaki, modern topluma geçiş noktasında ortaya çıkan ve zaman içinde toplumun gelişmesi ve göçenin kentlileşmesine bağlı olarak giderek azalan bir olgu olarak görülmekteydi (Erman, 2004). Ancak ilk kuşak gecekondular ve sonrasında gelişen ve günümüzde gecekondulaşmanın geldiği nokta açısından giderek azalan değil fakat başkalaşan bir olgu olarak gelişmiştir.

3.1.2 1960'lardan Sonra Değişmeye Başlayan Gecekondulaşma

1960'lı yıllarda gecekondulu nüfusu, ucuz iş gücü sektörleri arası hareket esnekliği, kendi imkanları ile kente tutunabilmeyi başarma gibi özellikleri ile kent içindeki yerini iyice sağlamlaştırmıştır.

Bu zamana kadar kentleşme süreci ile dolaylı ya da direkt ilgili yasal düzenlemelerin yoğun göç ve gecekondulaşmaya çözüm olamaması ile birlikte 1966 yılında 775 sayılı Gecekondulu Kanunu kapsam, amaç ve içerik olarak gecekondulu olgusunu ele alan bir yapıda yürürlüğe girmiştir.⁷ Gecekondulu olgusunu ele alan ve çözmeye yönelik yöntemler geliştiren 775 sayılı Gecekondulu Kanunu'nda gecekondulu tanımlanması yapılmış ve gecekondunun varlığı resmen kabul edilmiş oldu

⁷ Gecekondulaşma sürecine yönelik çıkartılan yasalar bu tez kapsamında başka bir bölümde karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır. En temel haliyle çıkartılmış yasaların kronolojisi dahilinde gecekondulaşmanın azalma yerine, artış gösterdiği söylenebilir.

(Şenyapılı, 1998). Bu dönemde gecekondulaşmanın hızı o kadar fazladır ki çeperlere konumlanmış ve büyük kısmının kaçak olarak geliştiği yerleşimlerin yatayda ve dikeydeki genişlediği alanların belde, ilçe gibi statüler almasına neden olmuştur. Bu statü değişikliğinde politik destek almak anlamında popülist yaklaşımın da önemli bir etmen olduğunu belirtmek gerekmektedir.

1970'li yıllara geçişle birlikte gecekondu yapım süreci amaç, yapıcı-kullanıcı ilişkisi bağlamında değişmeye başlamıştır. Gecekondular yapılan yasal düzenlemeler kapsamında yerel yönetimlerin ve arsa sahiplerinin çeşitli yollarla ürettiği arsalar üzerinde farklı gruplar tarafından inşa edilen ve kullanıcılara satılan bir meta haline dönüşmüştür. Gelecek periyotta da kullanıcı-konut sahipliği özdeşliğinde giderek azalma görülmüş ve kiracılık belirgin bir şekilde artmıştır (Işık, 1999). Bu noktada yapılaşma biçiminin ilk kuşak gecekondulaşmadan farklılaşan, artık göçenin kendi üretip kullandığı değil, belirli bir birikimi olanların edinebildiği bir konut biçimine dönüştüğü göze çarpmaktadır. Bunun yanında değişen başka bir unsur da arsa edinme biçimidir. Bedelsiz olarak kamu arazileri üzerinden edinilen arsalar yerine belirli güçlerin kontrolünde olan alanlar üzerinde oluşturulan hisseli tapu sistemi içinde nakit ödeyerek arsa edinimi başlamıştır (Akgün, 2006).⁸

Bir başka gelişme de kentin makroform gelişimi içinde kentin ortasında kalan, konum açısından ve yeni imar düzenlemeleri ile rantı artan odaklar haline gelmiş gecekondu alanları, fiziksel niteliklerine, ulaşım bağlantılarının gelişimine, çalışma alanlarına yakınlık gibi bir takım özelliklere bağlı olarak büyük inşaat şirketlerinin dikkatini çekmiş, kısmen ve bölgesel olarak dönüştürülerek yeni şeklini kazanmaya başlamıştır. Dönüşmeye başlayan bu ve buna benzer alanlarda yaşayan nüfusun bir kısmı çeperlerde oluşmaya başlayan yeni gecekondu ve apartman tipi konut bölgelerine taşınmıştır. Kentin ortasında kalan fakat dönüşemeyen alanlar ise kente yeni gelenler tarafından kiralanmaya başlanmış, kullanıcısı değişen bu bölgeler de çöküntü bölgeleri oluşmaya başlamıştır.⁹

⁸ İlgili yasalar çerçevesinde bu bölgelerde minimum arsa büyüklüğü 5000 m2 olarak belirlenmiş ve bu arsa üzerinde oluşturulan parseller noter vasıtası ile onaylanmış belgeler ile dağıtılmıştır.

⁹ Dönüşemeyen bu bölgelerde yer alan yapılar fiziksel eskime sürecine girmiş fakat dönüşüm beklentisi ile sahipleri tarafından herhangi bir tadilat yapılmamasına neden olmuş, kiralık olarak kendi haline bırakılmıştır. Buda çöküntüleşme sürecini hızlandırmıştır.

Yine bu dönem içinde orta ve üst gelir grubu, gelişmeye başlayan kooperatif örgütleri ve villa tipi konut alanları ile kent çeperlerinde pay sahibi olmaya başlamış, farklı mekansal oluşumlar çerçevesinde farklı sosyo-ekonomik gruplar kentsel rantı paylaşmaya başlamışlardır. Aynı döneme denk gelen, yapsatçılık olarak tanımlanan konut üretim biçimi bu süreçteki rant paylaşımlarının önemli bir belirleyicisi olarak kentsel mekandaki yerini almıştır.

3.1.2.1 Yapsatçılık-Apartmanlaşma¹⁰

Orta gelir grubunun oluşmuş kentsel rant ortamından pay alabilmek ve kentlerde ortaya çıkan sorunlarla baş edebilmek için geliştirdiği güç birliğini, bir tür dayanışma ilişkisi olarak görmek yerinde olacaktır (Işık, Pınarcıoğlu, 2001). Aslında temel olarak bir arsa-konut üretim biçimi olarak görünse de, arsa sahibi ve yapsatçının ilişkisi gecekondulaşma gibi enformel bir yapılanmaya işaret etmektedir. Yoğun göç ve hızlı kentleşme sürecinde devletin üretilmediği kentsel arsa açığını kapatma ve oluşan ranttan pay alma çabası hakimdir. Yapsatçılık olarak tanımlanan bu sistem günümüzde de kısmen kullanılmaktadır. İşleyişi; sermaye sahibinin arsa sahibi ile konut üretilmeden konutun değeri üzerinden anlaşması ve bu anlaşma çerçevesinde arsa sahibinin henüz üretilmemiş konut değerinden aldığı pay karşılığında arsasını yapsatçıya vermesi şeklindedir.

Kat karşılığı konut üretimi olarak da bilinen bu basit takas sisteminde hem yapsatçı önceden herhangi bir bedel ödemediği konut yapımına uygun arsayı elde etmiş olmaktadır, hem de konut formel olarak üretilmektedir. İmar planına uygun, ruhsatlı, alt yapısı hazır bir konut üretim biçimi olarak aynı dönemde plansız, kaçak ve alt yapısı olmayan gecekonduların gelişimi ile karşıtlık içinde paralellik göstermektedir.

¹⁰ Bu bölüm kapsamında yapsatçılığa değinilmesinin temel nedeni kentsel rantın bölüşülmesinde kent yoksulu konumundaki alt gelir grubu ve orta gelir grupları arasında sınıfsal bir uzlaşmanın dışı vurumu olarak ele alınmış olmasıdır.

“Yapsatçılığın arsa sahipleri için oldukça elverişli koşullar yarattığı ve toprak mülkiyetinin ufulanmış olduğu kentsel arsa piyasasında arsalarını değerlendirmelerini olanaklı kıldığı söylenebilir. Arsa bedelinin nakit olarak değil de üretilen cinsinden aynı olarak verilmesi enflasyon karşısında erimeyen bir birikim sağlamaktadır”(Işık ve Pınarcıoğlu. 2001). Yapsatçılık hem arsa sahibi hem yapsatçı hem de konut sahibi olanağı bulabilen orta gelir grubu arasında kurulan ilişki rantsal bir bölüşüm içinde gelişmiştir. Bu grup o dönemde imar haklarının arttırılması yönünde sürekli baskı yaratmıştır. Çünkü yapsatçılık sadece boş arsalar üzerinden gelişmemiş, imar hakları yükseltilmiş yapılaşmış alanlar üzerinde de uygulanmıştır (Tekeli, 1982).

Alt gelir grubunun yaşam alanı olan gecekonduların barınma ihtiyacından öte taşınmaz piyasasından pay alabilmek için bir araç olarak kullanıldığı dönemde orta ve üst gelir grubu da piyasada en yüksek payı alabilmek için kendi yöntemi ile önemli bir aktör olmuştur. Gerek kaçak yapılaşmanın gerekse yasal yapılaşmanın aktörleri olsun hem kendi içlerinde hem de birbirleri ile kurdukları ilişki rant baskısını oluşturmada ve paylaşmada önemli bir etmen olmuştur. 1960'dan 1980'e kadar olan bu dönemde her kesim için rantın vazgeçilmez bir yatırım aracı olduğu anlaşılmaktadır. Aslında bundan sonraki dönemleri de şekillendiren bir sürecin başlangıcı olarak ele alınabilir.

3.1.3 1980'lerden Sonra Başkalaşan Göç ve Gecekondu

1980'li yıllara yaklaşırken, Türkiye, tüm Dünya'yı krize sürükleyen bir döneme girmiştir. Dünya'da ve Türkiye'de ekonomik dengeler büyük ölçüde değişmiştir. Özellikle Türkiye'de ithal ikameci ekonomik yapının darboğaza girmesi, patlak veren ekonomik kriz ve buna bağlı toplumsal, siyasi gerginlikler ile oluşan huzursuzluk ortamı tüm Türkiye'ye yayılarak hemen hemen bütün faaliyet alanlarını durma noktasına getirmiştir. Bu döneme kadar çeşitli koşullara bağlı olarak sağlanmış geniş tabanlı uzlaşma yarılmaya başlamış, bu yarılmalar kendini sağ-sol, alevi-sünni, zengin-fakir, kadın erkek gibi etnik, mezhep, cinsiyet, gelir grubu gibi konularda ön plana çıkarmıştır.

Genel anlamda oluşan olumsuz durum, 24 Ocak kararları olarak adlandırılan yeni bir ekonomik yapılanma ile aşılma istenmiştir. 1980 askeri darbesinin gerçekleşmesi ile bu döneme kadar gelişmiş ekonomik, sosyal, mekansal ve kültürel tüm yapıların başkalaşmaya başladığı bir döneme girilmiştir. Askeri darbe sonrası 24 Ocakla benimsenen ekonomik yeniden yapılanma süreci devam ettirilmiştir.¹¹

Serbest ekonomi olarak adlandırılan yeni bir ekonomik yapılanmanın içine giren Türkiye, durma notasına gelen yatırım ve üretim faaliyetleri, büyüme adına kaynakların yoğun bir şekilde dışa dönük olarak kullanıldığı bir dönemi yaşamaya başlamıştır. Devlet bu ekonomik yapılanma içerisinde gerekli gördüğü kamusal faaliyetlerden çekilerek, devletçi politikaları büyük ölçüde terk etmeye ve küçülmeye başlamıştır. Bu küçülme stratejisi refah devletine özgü bazı uygulamaların da sonunu getirmiştir. Terk edilen kamu hizmetleri özelleştirme kapsamına alınarak -ki bu dönemde paraya çevrilecek her şey özelleştirme kapsamında değerlendirilmek istenmiştir- birçok alanda yeni aktörlerin ortaya çıkmasına zemin hazırlanmıştır. Başta ekonomi olmak üzere tüm alanlarda meydana gelen değişimler, kentsel gelişmeleri de kökten etkilemiştir.

Birçok alan kamunun elini çekmesiyle serbest piyasa koşullarına bırakılmış, buna bağlı olarak gelişen mekansal süreç rantın paylaşımı konusunda yeni aktörlerin katılımı ile yeniden şekillenmiş ve daha da önem kazanmıştır. 1980'li yıllara yaklaşıırken değişen niteliği ile gecekondulaşma sürecinin devamında alt gelir grubu kente tutunabilmeyi yeni yeni başarmışken, bunu sürdürebilmesi için kentsel ranttan aldığı payı koruyabilme ve arttırabilme koşullarını yaratmak zorunda kalmıştır. Aynı süreç çeşitlenen ve sayısı artan aktörlerin bulunduğu bir ortamda orta ve üst gelir grubu içinde önem kazanmıştır. Işık ve Pınarcıoğlu, (2001) bu durumun mekansal

¹¹ Bu sürecin devam ettirilmiş olması, 24 Ocak kararları ile 12 Eylül askeri darbesi arasında, o dönemde tam anlaşılmayan fakat 1990'lı yıllara gelindiğinde üzerine bir çok yazı yazılan bir ilişkinin bulunduğu göstergesi olarak vurgulanmaktadır. En özet haliyle IMF ve Dünya Bankası dayatması olarak ele alınan 24 Ocak kararlarının gerçekleşebilmesi, o dönemki toplumsal muhalefet ve örgütlülük içinde zor olarak görülmekte, buna bağlı olarak da bu durumu değiştirecek bir müdahalenin gerekliliği idi. Bu müdahalede 1980 öncesi gergin ve huzursuz ortamına yeniden refah getirme adına 12 Eylül askeri darbesi olarak gerçekleşmiş, Türkiye'nin hemen hemen tüm iç dinamikleri 24 Ocak kararlarının uygulanmasına uygun hale getirilmiştir.

anlamda geçmişin uzlaşma ortamının nasıl bir ayrışmaya dönüştüğünün şu sözlerle ifade etmektedir.

“Bir uçta kentin çeperlerinde eskisinden çok farklı yöntemlerle ve ilişkilerle var kalmaya çalışan ve bu uğurda daha önceden yapmayı tasavvur bile edilemeyeceği, çok şeyi yapmaya hazır kent yoksulları, arada bir yerde kooperatifler yoluyla kentteki paylaşım kavgasına katılan ve kent çeperlerindeki geniş arazilere göz diken orta sınıflar ve diğer uçta kentin en prestijli alanlarında “kapattığı” arazilerde özel güvenlik sistemleri ile korunan yüksek duvarların ardında yaşayan ve artık değil terk ettiği kente topluma bile dönüp bakmayan üst sınıflar.”

Bu dönemde yine herkese uygun kentsel rantlar oluşmuştur ancak oluşum süreci ve sonuçları açısından sancılar yaşanmıştır. Bu koşullar altında arka arkaya çıkarılan kanunlar kapsamında, 1960’lı yıllarla birlikte kullanıcı-sahiplik özdeşliği değişen gecekondular ve benzeri tüm kaçak yapılar için affedilme ve yasallaşma süreci başlamıştır. Daha önceki dönemde göz yumulan ya da karşı çıkılmayan gecekonduların yerleşimleri çıkartılan kanunlar kapsamında hazırlanması öngörülen ıslah imar planları yapım sürecinde tapularını elde etmişlerdir. Artık kentlerin ortasında kalmış buna bağlı olarak arsa ve bina değerleri artmış bölgeler haline gelen gecekonduların yerleşimleri, ilk kuşak, hatta ikinci kuşak gecekonduların yerleşimlerinden işlevsellik, kullanım, ekonomik değeri ve çevresel özellikleri bakımından iyice farklılaşmış hatta başkalaşmaya başlamıştır. Bu düzen içinde her gelir grubu kentsel rantın paylaşımı konusunda nemalanmışsa da özellikle ikinci kuşak ve sonrasında gelişen gecekonduların alanlarında kiracılık durumunun varlığı ve yaygın olması, hiçbir şekilde korunamayan ve pay alamayan bir grubu yaratmıştır.

Bu dönemde çıkarılan kanunlar, çarpık kentleşme kavramının karşılığı kaçak yapılaşmış alanların¹² ıslah imar planları ile teknik ve sosyal alt yapı ihtiyaçlarını karşılamak amacını taşımışlardır. Masum görünen bu amaç, yasa ve plan hazırlanmadan önce tapu verilmesini zorunlu tutulduğu ancak zorunluluk olmaksızın da ıslah imar planlarına olanak sağlayan içeriği ve bu çerçevede politik destek almak

¹² Kaçak yapılar sadece kamu arazi üzerinde yapılaşmış gecekonduların alanları değil, hisseli tapu ile başkasının arsasına ya da kendi arsası üzerine ruhsatsız şekilde yapılaşmış, düzensiz konut alanlarıdır.

uğruna yasal statü kazandırmayı mümkün kılan çok ta masum bir tablo ortaya koymamıştır (Özdemir, 2003).

Türksoy (1996), 1966 yılında çıkartılmış 775 sayılı kanunun gecekondulu ve kaçak yapılaşma konusunda daha geniş kapsamlı, nitelikli, detaylı ele alış biçimiyle 1980’li yıllarda çıkartılan yasalardan farklı olduğunu ve bu farklı nitelikleri bağlamında yasa koyucularca bu yasayı görmezden gelircesine yeni yasalar çıkartılmış olmasını eleştirmiştir. Aslında 775 sayılı kanun kapsamında düzenlenmiş maddelerde ilgili alanlara ilişkin müdahalenin süreci ve finansmanının nasıl karşılanacağı konularında devlet tarafından oluşturulacak fonlar ve arsa temini gibi maliyeti yüksek unsurlar bu dönemin ekonomik ve politik yapısı içinde düşünüldüğünde ne kadar iyi de olsa kaçınılması gerekli bir alan olması anormal bir durum olarak görülmemelidir. Bu süreçte hem 775 sayılı kanunun devlete getireceği mali yükten kurtulurmuş, hem de yeni yapılan yasalarla politik destek kazanma anlamında önemli bir elde edilmiştir.¹³

Zaten bu yasalar sonrasında yapılan uygulamaların sonucunda da görülmektedir ki az katlı yapılar çok katlı apartmanlara dönüşmüş ve ciddi yoğunluk artışları yaratılmıştır. Buna karşın sosyal ve teknik altyapı eksiklikler tam olarak giderilememiştir.¹⁴ Dönüşüm sonucunda üretilen apartmanların yapı kalitesi konusunda yetersiz olduğu da 1999 Marmara depremi ile acı bir şekilde anlaşılmıştır. Günümüzde zamanı ve alınması gereken tedbirler konusunda üzerinde tartışılan İstanbul depremi öncesinde endişeli bir bekleyiş söz konusudur.¹⁵

1990’lı yıllarda artık ilk kuşak gecekondulaşma biçiminden bahsetmek mümkün değildir. İşgal yoluyla kamu arazisi üzerine öz imkanlar ile yapılan yapıcı-kullanıcı özdeşliği olan gecekondulu tipi tamamen olmasa da ortadan kalmıştır. Bu zamana kadar var olmuş gecekondulu yerleşimleri yüksek oranla kiracılığın yaygın olduğu, ıslah imar planları ile yasallaşmış, kat sayısı artmış ancak fiziksel kalitesinde ve

¹³ “Bir taşta iki kuş vurma” deyimini bu durum için uygun olacaktır.

¹⁴ Bakınız; Nihan Özdemir Sönmez, Kentsel dönüşüm sempozyumu bildiriler kitabı sf. 102

¹⁵ Kentsel dönüşüm söylemi özellikle 1999 depremi ile daha baskın hale gelmiş, İstanbul’daki kentsel dönüşüm sürecini gerekli kılan nedenler arasında gösterilmektedir.

çevre koşullarında yeterli iyileştirme sağlanamamış, formel konut piyasasına dahil olmuş konut bölgeleri olarak **başkalaşım** geçirmiştir.

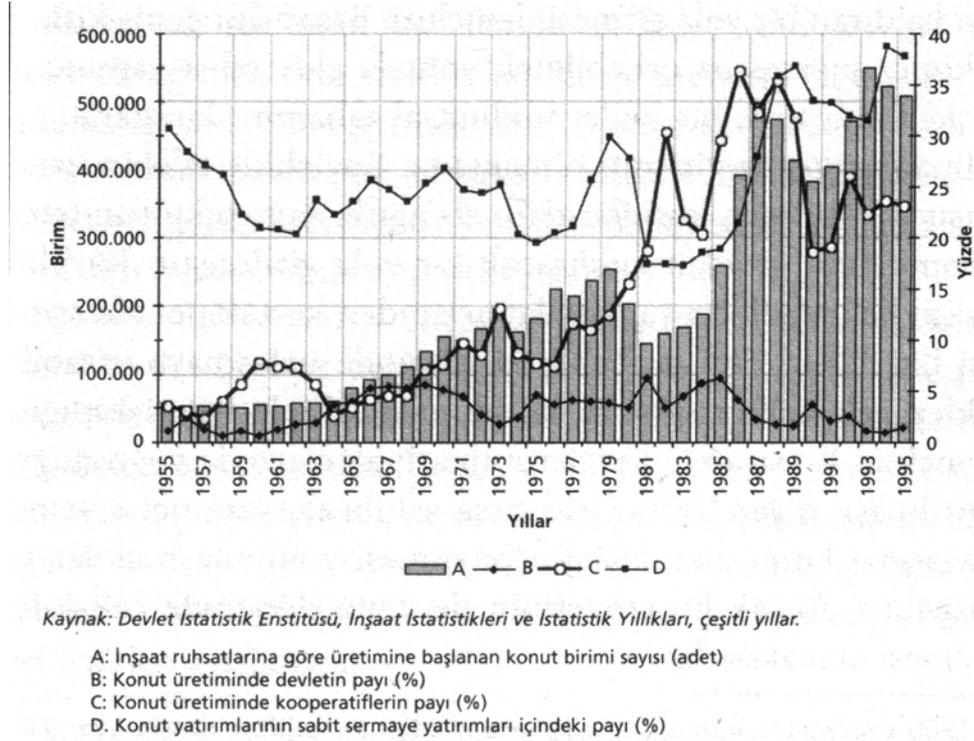
Elbette bu mekansal gelişmeler içinde hareket eden nüfusun da niteliği değişim göstermiştir. Bu nüfusa yönelik basit olarak iki sınıflama yapmak mümkündür. Son dönem gecekondular yapılarındaki yüksek orandaki kiracılık oranı kent içi hareketliliği arttıran bir unsur olmuştur. 1990'lı yıllarla birlikte artan terör olayları ve oluşan güvensiz ortam nedeniyle, ağırlıklı olarak Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden büyük kentlere yoğun bir göç hareketi gerçekleşmiştir.

3.1.3.1 Kooperatifleşme

Daha önceki bölümlerde 1980 öncesinde orta geliri grubunun konut edinme biçimi olarak değinilen yapsatçılık 1980'li yıllara gelindiğinde tıkanma noktasına gelmiştir. Arsa sahibi ile yapımcı arasındaki kat karşılığı paylaşımına dayanan uzlaşma bozulmaya başlamıştır. Konut üretimi üzerinden alınan hak üzerindeki anlaşmazlık orta ve üst gelir grubu için başka alternatiflerin gündeme gelmesini nedenlemiştir. 1980'li yılların başında yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile de kooperatif aracılığı ile toplu konut üretimi ivme kazanmıştır. 1984 yılında Toplu Konut İdaresinin kurulmasıyla sağlanan kredi olanakları bu gelişmeyi destekleyen bir başka önemli etken olmuştur.

Kooperatiflerin özellikle 1980'li yıllarda konut üretiminden aldığı payın artması (şekil 3.1), yapsatçılıktan farklı olarak arsa sahipliği ile üretim faaliyetlerinin tek elde toplanmış olması sayesinde bir kesim önemli kazançlar sağlamıştır. Buna ek olarak kooperatifler için üretilen arsaların ucuz olması ve bu arsalarla verilen imar hakları üzerinden elde edilen imara açma rantı (development rent) da bu kazancı arttırmıştır (Türel, 1996). Bunun yanında bir de kamu denetiminden yoksun yapı, hayali üyelere hiçbir faaliyet göstermeden kredi almayı başarmış kooperatiflerin kurulmasında etkili olmuştur. Berkman ve Osmay'ın (1996) yaptığı çalışmada ortaya çıkan önemli sonuçlardan biri de kooperatiflerin kar amacı güden kuruluşlar olduğu ve böylece toplumun aslında desteklenmeye hiç ihtiyacı olmayan kesimlere büyük kaynaklar

aktarıldığıdır. Bunun yanında kooperatiflerin yanlış yönetiminden kaynaklı uzun inşaat süreleri, yeterli nitelikleri taşımayan konutların üretilmesi, teslim sonrası ortak giderlerin karşılanmaması, gibi olumsuz koşullar altında az sayıda kooperatif kuruluşu sağlıklı çevreler içinde ekonomik ve nitelikli konutlar üretebilmiştir.



Şekil 3.1 Türkiye'de ruhsatlı konut üretimi ve konut yatırımları (1955-1995). (Kaynak: Işık, O., Pınarcıoğlu, M.,M., 2003)

1980 sonrası hızlanan ve büyük kaynaklar aktarılan ancak denetimden yoksun kooperatifleşme, orta sınıfların arkalarına devlet desteğini de alarak rant paylaşım kavgasına katılımları olarak görülebilir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2003). Ekonomik anlamda bir rant paylaşımı olarak ele alınabilecek kooperatifleşme, kentsel alanda farklı noktalarda üretilen toplu konutlarla dağınık bir mekansal örüntü yaratmıştır. Dolayısıyla kentsel hizmet sunumunda, altyapı yatırımlarında önemli maliyet artışları yaratmıştır. Kentin desantralizasyon süreci hızlanmış, özel araba sahipliğinin artması, ulaşım imkanlarının gelişimi, büyük alışveriş merkezlerinin bu alanlara yakın yerde konumlanması bu hızlı gelişimin büyük ölçüde desteklemiştir.

Ne var ki kooperatifleşme gerek yarattığı mekansal sonuçlar ile gerekse ekonomik paylaşım düzeni ile alt gelir grubunu dışarıda bırakması, belirli bir kesime hizmet etmesinden dolayı sosyal hedefleri gerçekleştirmekten uzak kalmıştır.

3.2 Gecekondu Alanları Ve Kaçak Yapılara İlişkin Yasal Düzenleme Süreci

Son yıllarda çıkartılan çeşitli yasalarla kentsel dönüşümün plan projeleri için yasal çerçeve oluşturulmaya başlanmıştır (Uzun, 2006). Kentsel dönüşüme konu olan alanların günümüzde sahip olduğu sorunların hala çözülememiş olması ve bu zamana kadar bu sorunların çözümüne yönelik bir çok yasal düzenlemenin yapılması düşünüldüğünde herhangi bir sorunun çözümü için yasal dayanağın gerekliliği sorgulanmalıdır.

Bu sorgulama çerçevesinde, söz konusu alanlar ilişkin iki önemli yasa “775 sayılı gecekondu yasası” ve “2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Yasası’nın Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa” larının yürürlüklerinin halen devam ediyor olmalarına rağmen çözüm arayışlarının yeni yasalarda aranması, yetki, uygulama ve denetim konularında önemli sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında kentleşmenin % 50-60 lık bir oranın tamamen veya kısmen imar mevzuatına aykırı olarak yapılaşmış konut bölgelerinden oluştuğu ve kaçak yapılaşmanın konut dışı sektörlerde de giderek yaygınlaştığı dikkate alındığında gecekondu yerleşimlerine ilişkin yasaların ve 3194 sayılı imar kanunun özellikle büyük kentlerimizde tam anlamıyla çalışmadığı gerçeği açıkça izlenebilmektedir.¹⁶

1966 da çıkartılan 775 sayılı gecekondu yasası 42 yıldır yürürlüktedir. “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında” hükümler içeren kanunun çıkarıldığı tarihten bu yana gecekondu ve kaçak yapılaşmayı kapsayan bir çok yasa çıkartılmıştır. Bu yasaların hemen hepsi gecekondu yapımının engellenmesi

¹⁶ Şehir Plancıları Odası TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu, (2004), Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu Planlama dergisi 2004/3, sf 100

konusunda defalarca yasak koymuştur. Bu yasağı yineleyen bir başka yasa 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa ile yapılan ıslah imar planı kapsamında düzenlenmesi amaçlanan alanlara verilen imar hakları sayesinde ortaya çıkan rantı paylaşarak, bir kısım gecekonduyu yoksulluktan kurtarıp sistemle bütünleşmesi, büyük çoğunluğunun ise bu umudunun sürekli canlı tutmasıyla sistemle olan çelişkilerinin yumuşatılması sağlanmıştır (Türksoy, 1996).

Birçok yasal sınırlaması olan bir sorunun çözüme kavuşturulamaması hem yasaların düzenlenmesinde hem de uygulamasında bir çok eksiklik ve zaaf olduğunu akla getirmektedir. Bunun yanında denetim eksikliğinin de etkisi büyüktür.

Bir çok kamu kurumunun plan yapmaya yetkili olması ve son dönemde yapılan bir çok yasal ve yönetsel düzenlemeler, aynı yada benzer konularda mevcut yasaların yürürlükte olması tüm plan sürecini sorunlu hale getiren başka bir karışıklıktır. Bugüne kadar gecekondu ve kaçak yapılaşmayı kapsamına alan imar affi olarak tanımlanan yasal düzenlemelere bakıldığında kent planlama ve şehircilik anlayışı içinde üretilmediği anlaşılmaktadır. İmar afları ve ıslah imar planları ile ortaya çıkarılmış olan sağlıklı kentsel yapı ve bu bağlamda belirginleşen sorunlar bunun en somut göstergeleridir. Bunun yanında gecekondulaşmanın önüne geçilemediği gayet açıktır (bkz. Tablo 3.2).

Tablo 3.2 Türkiye’de gecekondu sayısı ve gecekondu nüfusu

Yıllar	Gecekondu sayısı	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.170.000	8.750.000	33.9
1995	2.000.000	10.000.000	35.0

Kaynak: Keleş, R. (2000)

Bu göstergeler, yapılan ve birbirini tekrarlayan yasal düzenlemelerin tek başına çözüm olmadıklarını ortaya koymaktadır. Bugün ise kentsel dönüşüm ile gündeme gelen Dönüşüm Alanları hakkında yasa tasarısında da, kentsel dönüşüm gibi kapsamlı bir olgunun yasal dayanağı olmasına karşın çözüme yönelik çokda farklı bir süreç tariflenmediği gözlenmektedir. Söz konusu yasa tasarısında dönüşüm alanlarının nasıl belirleneceği, hangi kriterler, parametrelerin dikkate alınacağı ve ne gibi ölçütlerin kabul edileceği belirgin değildir. Bir çok maddesinde buna benzer belirsizlikler bulunmakta ve farklı değerlendirmelere açık ifadeler yer almaktadır. Planlama süreci bağlamında gecekondular alanları üzerinde bir çok yasanın çalıştığı düşünüldüğünde yetki, müdahale biçimi, uygulayıcı v.b. gibi konularda karışıklık yaratacak bir sürecin başlatmakta olduğu açıkça izlenebilmektedir.

3.3 Gecekondular Alanları Kapsamındaki Kentsel Dönüşümün Örnek Kentleri

Türkiye kentleşme süreci içinde sanayileşmenin, ucuz iş gücünün, göçün, gecekonduların, kaçak yapılaşmanın, yanlış politikaların, güvensiz ortamın, iktisadi çalkalanmaların, denetimsizliğin ve görmezden gelmenin etkisi günümüzde kendisini yetersiz kalan altyapı, niteliksiz ve yetersiz kentsel hizmetler, doğal kaynakları hızla tüketen pratikler, çevre kirliliği, su sıkıntısı, sosyal ve mekansal açıdan oluşan toplumsal yarılmalar gibi bir çok olumsuz durum şeklinde göstermektedir. Bu anlamda söz konusu olumsuzlukların yoğun bir şekilde yaşandığı ve gittikçe yoğunlaştığı kentlerimizde bu sorunları aşabilmek için kentsel dönüşüm, merkezi ve yerel yönetimlerin gündemini oluşturmaktadır.

Düzenlenen yasal dayanaklar ve yapılan planlar sorunları kısa bir sürede çözme düşüncesi temelinde, söz konusu sorunlu bölgelerin detaylı incelenme zorunluluğunu göz ardı etmekte olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle Ankara ve İstanbul'da yoğun nüfusun ihtiyacı olan mekanları, altyapı ve hizmetleri sunmakta zorlanan yöneticiler kentsel dönüşümü bir kurtuluş olarak görmeye başlamışlardır. Bir çok yerel yönetici ve merkezi yönetici söylemleri ve yaptığı çalışmalarla bunu göstermektedir. Ankara bir başkent olma sorumluluğuyla aslında sadece kendi kentlisine değil tüm Türkiye nüfusuna hizmet üretmesi gerekmektedir. Bunun yanında İstanbul'un da, Türkiye'nin

ekonomi başta olmak üzere hemen her alanda lokomotif olma durumunu kullanarak, dünya kenti olma hedefleri ve tarihi ve kültürel özellikleri çerçevesinde dünyada önemli bir kesim için hizmet etme sorumluluğunu üstlenmesi gerekmektedir. Ne var ki mekansal açıdan yetersiz altyapı üzerine çarpık yapılaşmış (sadece gecekondulaşma değil, yapsatçılık, kooperatifleşme ve kentsel fonksiyonların dengesiz ve yetersiz dağılımı v.b.) bu kentler, ülkenin ekonomik, politik açıdan sahip olduğu sorunlar bağlamında nasıl çözüm üretebilecekleri konusunda aradıkları cevabı kentsel dönüşüm ile bulmayı düşünmektedirler.

Bu bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarının miktarı, yasal dayanakları, finansman kaynağı, amacı ve sonuçları v.b. özellikleri açısından Türkiye'ye örnek olan İstanbul ve Ankara kentleri genel bir perspektif ile incelenecektir.

3.3.1 İstanbul Örneği

İstanbul'un bir dünya kenti olup olamayacağı tartışmaları içinde coğrafi konumu, yoğun ticari ve finansal hareket, endüstriyel üretim, kültürel çeşitlilik, tarihi geçmiş gibi olumlu özelliklerinin yanında fiziksel mekanda sıkışık dokusu, altyapı ve kentsel donatı ve hizmetlerinin yetersiz oluşu, deprem riski, doğal kaynakların ve çevrenin tahrip edilmesi, en çok göç alan kent olması gibi olumsuz özellikleri birlikte düşünüldüğünde dünya kenti olma yolunda büyük potansiyeli olmasına karşın ciddi engellere de sahiptir. Bu anlamda İstanbul'da kentsel dönüşümden bahsetmek demek, tüm kenti içine alan bir yeniden yapılanma anlamını taşımaktadır. Aslında küresel yapılanma süreci kapsamında düşünüldüğünde İstanbul benzeri kentlerin yeniden yapılanma sürecini yaşadıklarını söylemek mümkündür. Bu anlamda İstanbul'daki kentsel dönüşüm süreci farklı temeller üzerine oturuyor görünse de gündemde olan neredeyse tüm projeler gecekonduların “ortadan kaldırılması”nı amaçlayan, yerleşimci profilini de değiştirmeyi öngören bir tavır sergilemektedir. Bu alanlarda yapılması düşünülen projeler ve onaylı ya da onaysız plan çalışmaları yerleşimcilerin bu alanlardan taşınmasını öngörmektedir (Kahraman, 2006). İstanbul'un dünya kenti olma çabaları ve bu yönde belirlenmiş vizyonu kapsamında gerek yerel yönetimin gerekse merkezi yönetimin politik ve hukuksal düzenlemeleri, bir dünya kenti olma

misyonuna sahip İstanbul'a sosyo-mekansal açıdan uygun olmadığı yakışmadığı düşünülen gecekondu alanları gibi düzensiz kent parçalarını hedef almaktadır. Bu alanların kent yoksulu alt gelir grubunun yaşadığı alanlar olması itibari ile önemli bir sosyal değişimde beklenmektedir. Ulusal ve uluslar arası sermaye odaklarını bu projeler kapsamında İstanbul'a çekmek finansman sorununu ortadan kaldırmak için prestijli konut alanları üretimine yöneltmek genel bir tavır olarak algılanmaktadır. İstanbul'da işleyen kentsel dönüşüm süreci, taşlaşan kentsel dokunun düzenlenmesi için finanssal, sosyal bedellerin ağır olmasından dolayı stratejik bir kararlar toplamı kapsamında değil, parçacı ve piyasa koşullarının yönlendirdiği prestijli projeler ile gelişim göstermektedir. Bu durumun dışında belirlenmiş dönüşüm alanları tarihi dokuların yenilenmesi, deprem odaklı yenileme ve sağlıklaştırma çalışmaları düzeyindedir. Şu an için İstanbul'da genel ekonomik koşullar ve finansman olanakları dahilinde kısa vadede ekonomik karşılığı daha çabuk alınacak prestij projeler daha fazla ön plana çıkmaktadır. Bugün İstanbul'da uygulanan kentsel dönüşüm projeleri de çoğunluk yararı ve katılım gibi konuları içermemektedir. Plan yapım süreci ve yapım şekilleri yasal yönetsel çerçevede bu şekilde tanımlansa da uygulamalar göstermektedir ki bu projeler çoğunluğa rağmen yapılmaktadır. Katılım kavramı üzerinden yapılan uygulamalarda, yerleşimcileri çaresiz bırakıp razı etmekten öte gidememektedir (Kahraman, 2006).

3.3.2 Ankara Örneği

Ankara bir metropoliten kent olmanın yanında ulusal başkent sıfatıyla öncülük ve temsiliyet değerlerine sahip olmasıyla son yıllardaki dönüşüm projelerinin diğerlerinden farklı nedenlere dayandırılmasına sebep olmaktadır. Özellikle Kuzey Ankara Girişi yani "Protokol Yolu" Ankara'nın başkent olması ve bölgenin süregelen politik ziyaretlerin Ankara içindeki önemli ulaşım güzergahı üzerinde yer alması gibi nedenlerden dolayı bu alana özel kanun çıkartılması ve yerel yönetime bu konu özelinde çeşitli yetkiler verilmesi ile projelendirilmiş ve uygulama aşamasına getirilmiştir. Planlı kentsel gelişimin öncü kenti olmasının yanında Ankara, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile de bu konuda da ilk örneği üretmiştir. Türkiye'deki diğer kentlerde öngörülen bir çok kentsel dönüşüm çalışması Dikmen

Vadisi'ni örnek almıştır. Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi çalışmaları özellikle O.D.T.Ü.'lü akademisyenlerin vermiş olduğu destek ve kamu eli ile dönüştürülmüş gecekonduların alanları olması nedeniyle kentsel dönüşümün bu tür benzer sorunlar için önemli bir çözüm yolu olarak gündemdeki yerini almasına neden olmuştur. Ancak 2000'li yıllarla birlikte her ölçekteki yerleşimde kısa vadeli amaçlar adına tek tip dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması yaygın hale gelmiştir. (Şahin, 2006)

Alanların niteliğine bağlı ilgili yasalardan kaynaklanan yetkilerle dönüşüm alanları belirlenmiştir. Ankara'da belirlenen kent çeperlerinde ya da boş alanlarda sınırları çizilerek ilan edilmiş dönüşüm bölgeleri, gecekondular ve çöküntü alanı olarak tanımlanmış dönüşüm bölgelerine göre daha hızlı uygulama görmektedir. Zaten belirlenmiş alanların çok azı gecekondular alanı olup bunun yanında çok az sayıda gecekondular bulunan boş arazilerdir. Bu bağlamda kentsel rantın transfer edilmesinin amaçlandığı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaları ile kural dışılaşma sürecinde kent planlamasının sağladığı meşruiyet yerine kentsel dönüşümün pragmatik faydası konmaya çalışılmakta, bu sürecin sonunda kentsel dönüşüm uygulamaları kent planlamasına alternatif bir uygulama biçimi olarak ortaya çıkmaktadır. (Şahin, 2006)

2006 yılında ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarında genel itibarıyla 1990'lı yıllarda Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği gibi ilk ve öncü örneklerinde olduğu gibi gecekondular ve kaçak yapılaşmış alanlarının yada çöküntü bölgelerinin sağlıklı dönüşümü için bir dönüşümün olmadığı anlaşılmaktadır.

Ankara'da bir başka uygulama örneği de GEÇAK (gecekonduların çağdaş konut) projesidir. Tasfiyesi mümkün olmayan gecekonduların hak sahiplerini mağdur etmeden üzerinde buldukları arsaların bir kısmını kişilere satarak vermeyi ve boşaltılan arsaları da kamuya kazandırmayı öngören bir proje hazırlanmış ve uygulanmıştır. Ancak uygulama sonrası araştırmalar¹⁷ göstermemiştir ki kimi dönüşüm alanlarında fiziksel kalite olarak hedefe ulaşılsa da hak sahiplerinin %90'nına yakını konutlarını satmıştır. Bu yönüyle kendi yerinde

¹⁷ GEÇAK ile ilgili daha detaylı bilgi için bakınız: (1) Eke, Feral, Uğurlar, Aysu (2004), Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?, *Değişen-dönüşen Kent ve Bölge Bildiri Kitabı* sf 381-399. (2) Görk, Reyhan V. (2002) Gecekondular Bölgeleri ve Yerinde Islah Projelerine Sosyolojik Bir Bakış, *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Bildiri Kitabı*, sf 231-250

dönüşümü amaçlayan projenin amacına ulaşamadığı anlaşılmaktadır. Bunun yanında bazı alanlarda yapı kalitesi ve donatı açısından yetersiz durum oluşturması ve kar amacı güden özel sektörün yüksek yoğunluklu doku yaratması yaşanabilirlik kriterlerini tam olarak taşımayan bir sonucun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Böylece her ne kadar projede istenmeyen bir şey olsa da kısmen soylulaştırma süreci de yaşanmış oluğu anlaşılmaktadır.

Gerek İstanbul gerekse Ankara yükledikleri vizyon dahilinde misyonlarını gerçekleştirebilmek için Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları açısından yoğunluk göstermektedir. İstanbul ve Ankara, 2000’li yıllar ile birlikte hem merkezi yönetimin hem de yerel yönetimlerinin politik, yasal ve idari bakış açılarıyla şekillendirilmeye çalışılmakta, uluslar arası ve yerel sermayeye dayalı yeniden yapılanma süreci içinde, bir araç olarak belirlenmiş olan kentsel dönüşüme finansal kaynak sağlamak üzere ödünler vermek zorunda kalmaktadır. Üretilen plan ve projeler göstermektedir ki ekonomik ve sosyal açıdan güçsüz olan, mekansal açıdan yetersiz, kalitesiz ve güvensiz bulunan kent parçalarının imar hakları üzerinden kentsel rant arttırılmakta, ancak dengeli bir biçimde paylaştırılmamaktadır. Çünkü bugün bu süreçte hak sahipliğini temel alan, yıkılan konutun yerine toplu konut yöntemiyle üretilmiş konutu hak sahibini borçlandırarak veren bir sistem ile çalışan dönüşüm projeleri, söz konusu alanlarda yaşamaya çalışan halkı sosyo-ekonomik ve mekansal anlamda bir çok sorunla karşı karşıya bırakmaktadır.

BÖLÜM DÖRT

İZMİR'İN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

İzmir'in bugünkü mekansal, sosyal, ekonomik, kültürel, politik ve yönetsel yapısının oluşmasında, uzun yıllar boyunca önemini yitirmeden ülkenin en önemli kentlerinden biri olma özelliğini korumasında Türkiye'nin iş hacmi ve ihracat açısından en büyük limanına sahip olmasının etkisi çok büyüktür. Ege bölgesi ve Türkiye'nin önemli tarımsal arazileri, doğal ve çevre kaynakları ile çevrili İzmir'in sahip olduğu ulaşım imkanları ekonomik faaliyetlerin gelişmesine olumlu yönde katkı sağlamıştır. Bunun yanında ilk önceleri tarıma dayalı sanayi ve depo alanlarının daha sonra ise çeşitlilik gösteren farklı sanayi kollarının gelişmesi, üretimin liman üzerinden iç ve dış pazara dağıtımının sağlanabilmesi ekonomik yapıyı olumlu etkileyen bir başka unsurdur. Aslında İzmir'in ve hinterlandının sahip olduğu nitelikler bağlamında tarım, sanayi, turizm gibi önemli ekonomik faaliyetler açısından büyük potansiyellere sahip olduğu düşünüldüğünde sosyal ve fiziksel değişimleri ve gelişmeleri yaşayacağı kesindir.

İzmir kenti fiziksel ve sosyal yapılanmaların karşılıklı etkileşimi içerisinde önemli dönüşüm süreçleri geçirerek bugünkü durumuna ulaşmıştır. Bugün karşımızda duran yapılanmanın uzun bir tarihsel geçmişi ve bugünkü biçimlenmeye yön veren önemli bir birikimi bulunmaktadır. Dönüşümü olağan kılan süreçler içsel dinamikler ve dışsal etmenler çerçevesinde, kırılma noktaları olarak tarif edebildiğimiz süreçleri de beraberinde getirmiştir. İçinde bulunduğumuz aşamada pek çok açıdan böyle bir kırılma noktası olarak adlandırılabilir niteliklere sahiptir.

Bu tez çerçevesinde ele alınacak olan söz konusu nitelikler ve bu kapsamda ön plana çıkan kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. İzmir kenti, “kentsel Dönüşüm” olarak gündeme damgasını vuran fiziksel müdahaleler açısından İstanbul ve Ankara'dan farklı olarak daha “temkinli” daha yavaş bir süreç izlenmekte ve henüz başlamış az sayıda uygulama ile karşımızda durmaktadır. Bununla birlikte Büyükşehir belediyesinin planlama çalışmaları kapsamında da yer alan ve dönüşüm uygulamalarına aday bölgelerin varlığı ilerleyen aşamalarda İzmir'in de tıpkı diğer

büyük kentleri gibi büyük bir şantiye görünümü kazanma potansiyeli olduğunu açıkça göstermektedir.

Burada kritik olan söz konusu dönüşüm uygulamalarının kendiliğinden olmayan yani dışsal yönlendirmelerle ve bu nedenle de olağan olmayan bir dönüşme durumuna işaret ediyor oluşudur. Hazır olmama durumu ise genel olarak müdahale edilecek alanlarda yaşamakta olan toplumsal kesimlerin sosyo-ekonomik durumları çerçevesinde açığa çıkmaktadır. Karşılanamayan pahalar, hem yeni yapıların maliyetleri hem de öngörülen yeni çevrenin maliyetleri açısından kritik bir durum açığa çıkarmaktadır.

Bu çalışma söz konusu kritik açılımlar ve en önemlisi de hala en azından İzmir kenti için var olan belirsizlikler temelinde, öngörülen dönüşüm alanları üzerinden bazı değerlendirmeler yapmayı amaçlamaktadır. Böylece bir yandan Kentsel dönüşümün İzmir kenti açısından dinamiklerini sorgulamaya diğer yandan da belki ancak beş on yıl sonra somut olarak gözler önüne serilebilecek bir kırılma aşamasının olası sonuçlarını göstermeye çalışacaktır.

Söz konusu irdelemeler İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 5216 sayılı yasaya dayanarak yapmış olduğu 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında belirlemiş olduğu, yenileme, sağlıklılaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarına konu olacak alanlar ele alınarak gerçekleştirilecektir. Bu alanlarda ortaya çıkarılması planlanan yaşama alanlarının nitelikleri ile başlanacak değerlendirmeler, özellikle yeni nitelikler ile karşı karşıya getirilmekte olan toplumsal kesimlerin özellikleri açısından ayrıntılandırılacaktır.

4.1 İKBNİP Kapsamında Belirlenmiş Dönüşüm Alanları

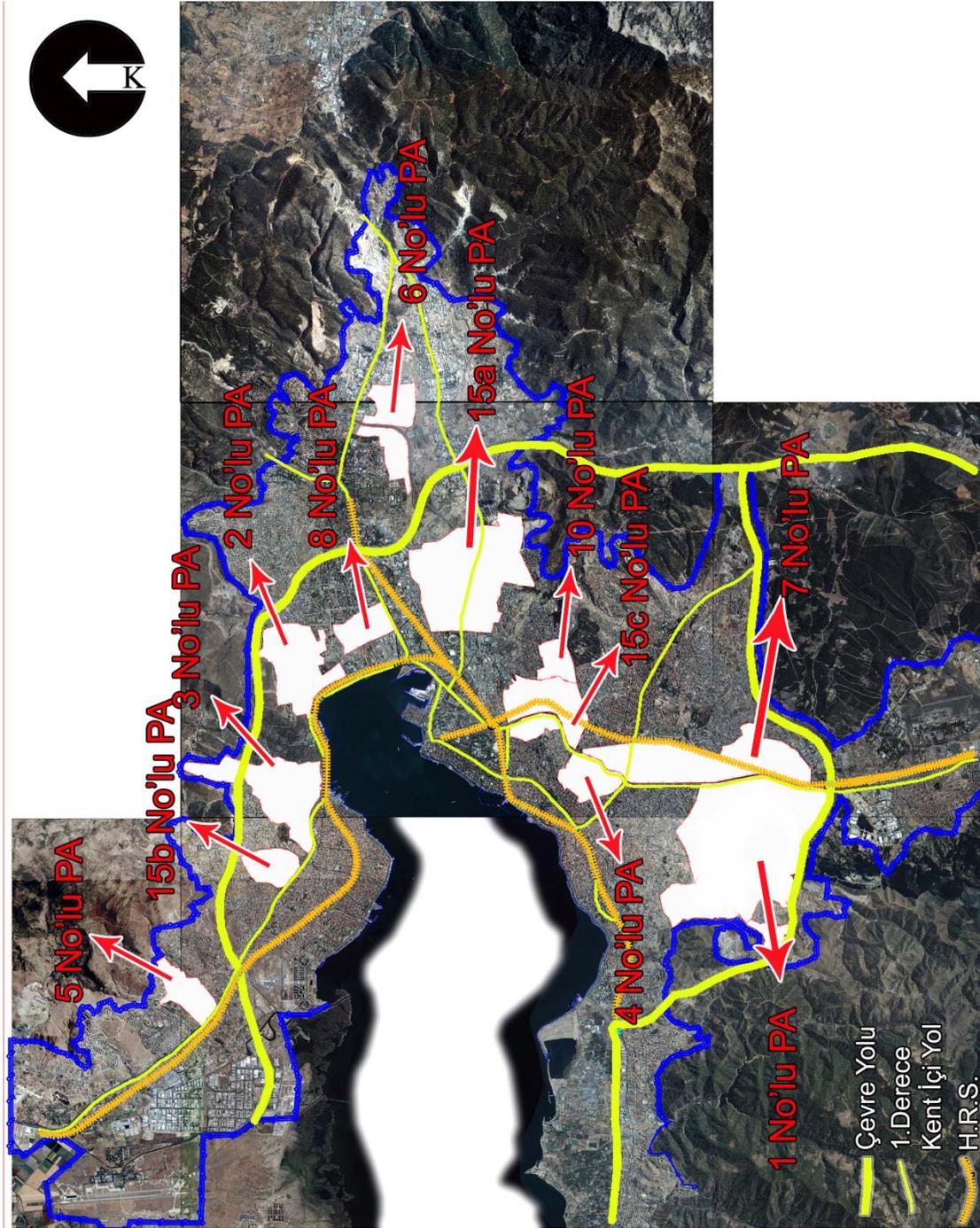
Plan raporunda, sağlıklılaştırma-yenileme program alanları başlığı altında dönüşüm alanlarının, genel olarak gecekondulaşma ve imar afları ile şekillenmiş kent parçalarının oluşturduğu konut alanları dikkate alınarak belirlenmiş olduğu ifade edilmektedir. Aynı zamanda bu bölgelerin sağlıklı, güvensiz ve standartlar

açısından yetersiz oluşları gibi sorunların alt ölçekli plan çalışmaları ile daha ayrıntılı değerlendirilerek çözüme ulaştırılması gerekliliği üzerinde durulmaktadır

Plan raporunda, bu alanların sahip olduğu sorunların çözümüne yönelik belirlenmiş uygulamaların adı öngörölmüş etaplar çerçevesinde değişiklik gösterse de genel hatlarıyla içerik açısından benzer süreçler tarif edilmiştir. Bundan dolayıdır ki çalışmanın bu bölümünde kavramsal bir karmaşıklık yaratmamak, raporun içeriği bakımından öngörölen uygulamaların biçimsel benzerliğine işaret etmek amacıyla tüm uygulamalar “kentsel dönüşüm” kavramı çerçevesinde irdelenecektir.

Plan kapsamında dönüşüm alanları 15 program alanı olarak belirlenmiştir. Bu 15 ana program alanı kendi içlerinde etaplandırılmıştır. Toplam 925.803 kişilik kentsel nüfusun bulunduğu, bütün alanların 2989,4 ha’lık alan kapladığı kentsel mekan söz konusudur (bkz. Şekil 4.1).

Dönüşüm alanları Konak, Karşıyaka, Bornova, Gaziemir, Buca, Çiğli ilçeleri içersinde yer almaktadır. Ayrıca 95 mahalleyi tamamen ya da kısmen kapsamaktadır. Özellikle merkez kentin güney, batı ve kuzey akslarında kent çeperinde bulunan göçle oluşmuş gecekondular yerleşimleri dönüşüm kapsamında ele alınmaktadır. Bunun yanında kent merkezine yakın ve 1990 yıllarda da yenileme çalışmalarına konu olan ancak geliştirilemeyen bölgelerde bu plan kapsamında tekrar ele alınmaktadır.

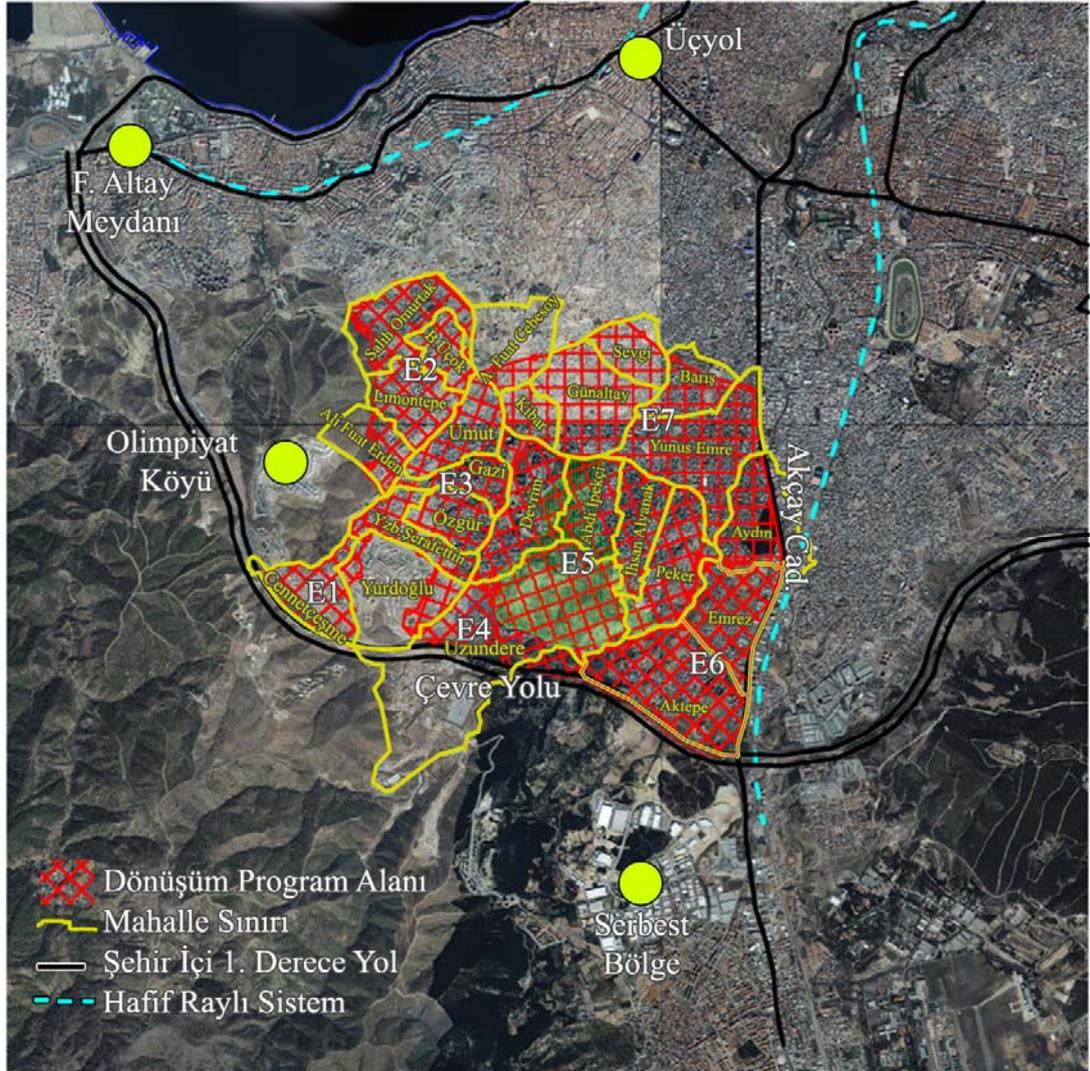


Şekil 4.1 İKBNİP kapsamında belirlenmiş dönüşüm alanları (Kaynak: İKBNİP raporu, 2006)

4.1.1 1 No'lu Program Alanı

Cennetçeşme, Yzb. Şerafettin, Özgür, Ali Fuat Erden, Umut, Limontepe, Kibar, Günaltay, Bahriye Üçok, Salih Omurtak, Yunus Emre, İhsan Alyanak, Abdi İpekçi,

Peker, Aydın mahallelerinin tamamını, Ali Fuat Cebesoy, Barış, Selvili, Uzundere mahallelerinin bir kısmını kapsayan program alanı yaklaşık 1152 ha. büyüklüğündedir (bkz. Şekil 4.2). 1 no'lu program alanında genel olarak ve özellikle güney ve doğu kısmında göç ile gelmiş ve gecekondularla barınma ihtiyacını karşılamakta olan düşük gelirli nüfus grubu ikame etmektedir.



Şekil 4.2 1 no'lu program alanı

1 No'lu program alanında 7 ara etaplama yapılacağı öngörülmektedir. Bunlar;

1. Etap	<p>Cennetçeşme mahallesini kapsamaktadır. Yaklaşık 50 ha. büyüklüğündeki alanın hemen hemen tamamı konut alanıdır. Gecekondu tipi konut gelişiminin yoğun olduğu bölgede 1987 yılında ıslah imar planı yapılmıştır. % 90 oranında bir ve iki katlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planına göre ayırık nizamda 2 katlı konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Konum olarak İzmir merkez kentin güneyinde çevre yolunun kuzeyinde yer almakta olup Uzundere toplu konut alanının kuzeyinde kalmaktadır.</p> <p>Bugün İzmir Büyükşehir Belediyesi dönüşüm programını bu alandan başlatmış bulunmaktadır. Çevresel özellikleri açısından ve alanın öz nitelikleri bağlamında dönüşüm uygulaması için uygun olanaklar oluşmuş gibi görünmektedir. Gaziemir serbest bölgesinin yakın olması ve Akçay caddesi üzerinde yer alan küçük üretim, ticari v.b. birimlerin bulunması, havalanı, çevreyolu gibi ulaşım imkanları birer fırsat, çevre yolunun güney kısmında yer alan bölgede planda öngörülmüş olan yeni fuar alanı, sanayi ve üretim tesisleri, kentsel yeşil alanlar birer potansiyel olarak tüm 1 No'lu program alanının olduğu gibi 1. etap olarak tanımlanmış bu bölgenin de olumlu yönlerini oluşturmaktadır. Düşük yoğunluklu gecekondu yerleşimi olan bölge batısında gecekondu önleme bölgesi kararı kapsamında toplu konut yerleşimi şeklinde gelişen Yurtoğlu mahallesi ve güneyinde Kadifekale'deki heyelan bölgesinden taşınacak hak sahipleri için yapılmış Uzundere toplu konutları bulunmaktadır. Dönüşüm uygulamasından sonra ortaya çıkacak mekansal dokunun birer örnekleri olarak bu bölge halkının yakından görüp ve etkileşim içinde olduğu bir yerleşim olarak diğer program alanlarına göre daha ön plana çıkmaktadır.</p>
2. Etap	<p>Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Ali Fuat Erden mahallelerini kapsamaktadır. Yaklaşık 125 ha. büyüklüğündeki alanda bulunan binaların büyük kısmı konut olarak kullanılmaktadır. Gecekondu tipi konut gelişiminin yoğun olduğu bölgede 1987 yılında ıslah imar planı</p>

	<p>yapılmıştır. % 90'a yakın bir oranda bir ve iki katlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında konut alanı ve bitişik nizamda 2 katlı olarak tanımlanmaktadır.</p>
3. Etap	<p>Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin mahallelerini kapsamaktadır. Yaklaşık 180 ha. büyüklüğündeki alan genel olarak gecekondulu konutların bulunduğu bir bölgedir. 1987 yılında ıslah imar planı yapılan, % 80'e yakın bir oranda 1 ve 2 katlı konut yapılarının bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli imar planında alanın büyük bir kısmı ayırık ve bitişik nizamda 1 katlı konut, çok az bir kısmı ise bitişik nizamda 2 katlı konut olarak tanımlanmaktadır. Özellikle batı bölümünde yer alan Eski İzmir Caddesine yakın kısmında TAKS:0,25, KAKS:2 hmaks:24,80 m olarak tariflenmiş konut adaları bulunmaktadır.</p>
4. Etap	<p>Uzundere mahalle sınırları içinde kalan yaklaşık 30 ha. büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır. Çevre yolu ve Limontepe-Uzundere yol bağlantısı içinde ve çevresinde konut alanı olarak gelişim göstermiştir. Uzundere rekreasyon alanının batısında yer almaktadır. % 70'e yakın oranda 1 ve 2 katlı konut yapılarının bulunduğu alanın mevcut 1/1000 ölçekli imar planında E=2,5 ve hmaks=24,80 m olarak tanımlanmış konut alanıdır.</p>
5. Etap	<p>Devrim, A. İpekçi, İ. Alyanak, Peker mahallelerinin tamamını ve Uzundere mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır. Alanın yarıya yakın bir bölümü jeolojik sakıncalı alan olmak üzere yaklaşık 317 ha. büyüklüğündedir. A. İpekçi mahallesinin tamamına yakını ve İ. Alyanak mahallesinin bir kısmı J.S.A içinde kalmaktadır. Uzundere mahallesinin 5. Etap içinde yer alan kısmı da J.S.A. içinde kalmaktadır. % 70'e yakın oranda 1 ve 2 katlı yapılar bulunan alanda çok katlı apartman tipi yapılaşma da gözlenmektedir. A. İpekçi, İ. Alyanak, Peker Mahallelerini kapsayan ıslah imar planı 1987 yılında yapılmıştır. Devrim mahallesi içinde bulunan az sayıdaki çok katlı yapılar mevcut imar planında belirlenmiş E=1,20 ve hmaks=21,80 m koşulu çerçevesinde yapılmıştır. İ. Alyanak mahallesinin jeolojik sakıncalı olmayan kısmı ve Peker mahallesinin geneli bitişik nizamda 2 katlı konut alanı olarak tanımlanmıştır.</p>

6. Etap	<p>Gaziemir ilçesine bağlı olan Ermez ve Aktepe mahallelerini kapsamaktadır. Ermez mahallesinin Akçay Cad. (İzmir-Aydın yolu)'ne cepheli olan bölümün arazi kullanışı konut dışı kentsel çalışma alanıdır. Alanın geri kalan kısmı gecekondulu tipi konut alanıdır. Aktepe mahallesinin güney kısmında lojman niteliğinde apartman tipi konut alanı mevcuttur. Diğer alanların büyük bir bölümü boş arazi olup gecekondulu tipi konut alanı gelişimi söz konusudur. Ermez mahallesinde 1983 ve 1985 yıllarında, Aktepe mahallesinde 1994 yılında ıslah imar planı yapılmıştır. Lojman binaları hariç alandaki binaların % 60'a yakın bir oranı 1 ve 2 katlı yapılardan oluşmaktadır.¹⁸ Alanda mevcut yapılaşmış konut alanlarının imar durumu 2 kata kadar izin vermektedir. Batı yönünde yer alan boş araziler E=1,5, hmaks=24,80 m olarak koşulu ile konut alanı olarak tariflenmiştir.</p>
7. Etap	<p>Kibar, Günaltay, Barış, Selvili, Yunus Emre, Aydın Mahallelerini kapsamaktadır. 1950 ve 1960'lı yıllarda gelişmeye başlayan bölge, konut ve konut altı ticaret olarak kullanılmaya devam etmektedir. Bölgenin Aydın ve Yunus Emre mahalleleri dışında tamamına yakın bir kısmında 1986, 1991 ve 1993 yıllarında ıslah imar planı yapılmıştır. Kibar, Günaltay, Barış, Selvili mahalleleri gecekondulaşma ile gelişen konut bölgeleridir.¹⁹ Alandaki yapıların % 60'a yakın bir oranı 1 ve 2 katlıdır. Bölgenin mevcut imar durumu doğu bölümde bitişik nizamda 3 katlı, batı bölümünde bitişik nizamda 2 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir. Kısmen TAKS=0,40, KAKS=1,60 hmaks= 21,80 m olarak tariflenmiştir.</p>

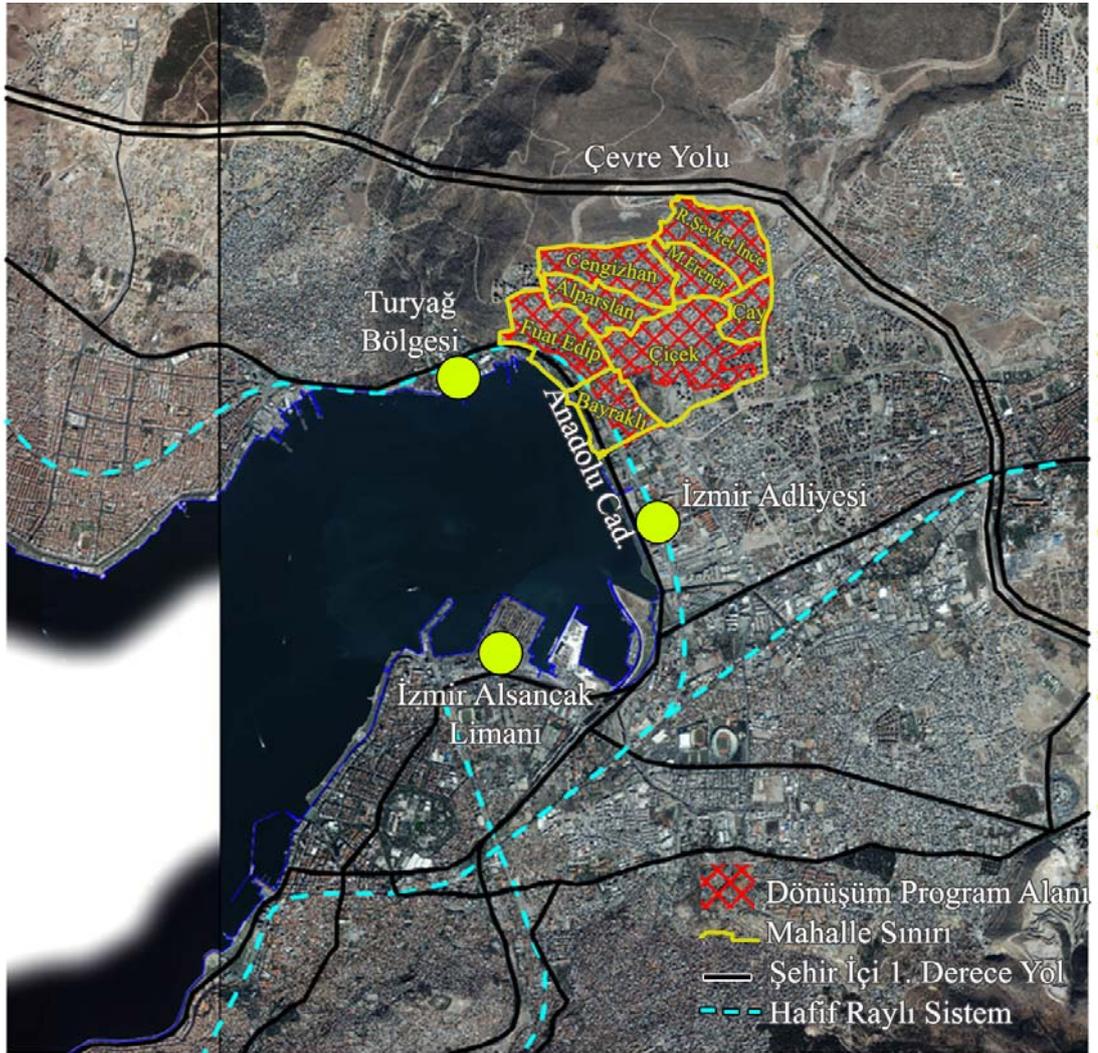
4.1.2 2 No'lu Program Alanı

Bayraklı, Alparıslan, Fuat Edip Baskı, Cengizhan, M.Erener, R.Şevket İnce, Çay, Çiçek (büyük bir kısmı) mahallelerini kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.3). 1920'lerde

¹⁸ Ünverdi, L. ve Çubukçu, K.M., (2007), Gaziemir Belediyesi, Aktepe ve Ermez mahallelerinin konut alanlarını kapsayan 135 ha.'lık alanda "kentsel dönüşüm projesi" olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu projesi analiz raporu

¹⁹ Sevgi, C, (1988), Kentleşme sürecinde İzmir ve Gecekondular adlı araştırma kitabında yer alan Şekil:4 ve Çizelge:22 incelenerek çıkartılmıştır.

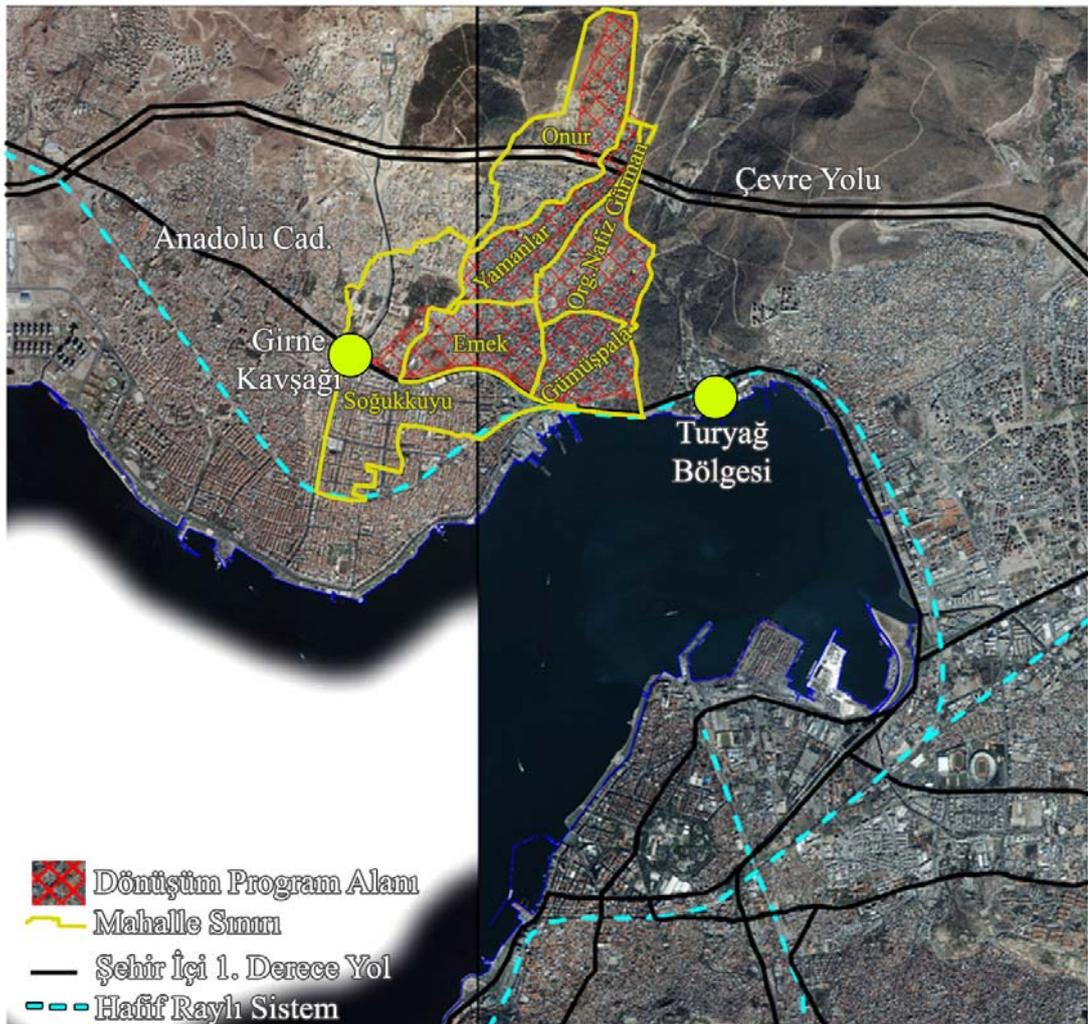
başlayan ve 1960'ların sonuna kadar gelişen, günümüzde ise hemen hemen hiç boş alanı kalmamış, eski bir konut yerleşim bölgesidir. Bölgede yer alan mahallelerde 1986 ve 1997 yıllarında ıslah imar planı yapılmıştır. Dönüşümü öngörülen bölge yaklaşık 310 ha. büyüklüğünde olup büyük oranda yapılaşması tamamlanmış konut alanıdır. 2 no'lu alan eğimli yapısıyla göze çarpmaktadır. Eğimli kısımlarında genel olarak 1,2 ve 3 katlı yapılar bulunmakla birlikte kıyıya yakın ve düz kısımlarda çok katlı apartman tipi yapılaşma görülmektedir. Bölge içinde kısmen de olsa jeolojik açıdan sakıncalı alanlar mevcuttur. Bölgenin büyük bir kısmının imar durumu bitişik nizamda 4 katlı konut alanı olarak tanımlanmıştır. Bayraklı mahallesi 5 ve 3 kat durumu ile farklılık göstermektedir. Bu bölge içinde J.S.A olmasa da eğim durumunun yerleşilebilirlik bakımından ciddi eşikler oluşturan alanlar bulunmaktadır.



Şekil 4.3 2 no'lu program alanı

4.1.3 3 No'lu Program Alanı

Karşıyaka ilçesinde, Anadolu caddesi kuzeyinde yer alan Emek, Gümüşpala, Yamanlar, Org. Nafiz Gürman mahallelerinin tamamını ve Onur mahallesinin çevre yolu kuzeyinde yer alan kısmını kapsayan yaklaşık 347 ha. büyüklüğündeki bir bölge tariflenmektedir (bkz. Şekil 4.4). Yapıların %65'e yakın bir oranı 1 ve 2 katlı konutlardan oluşmaktadır. Küçük boşluklar dışında alan tamamına yakın bir oranda yapılaşmış konut yerleşim alanıdır. Bölgenin çevresinde genel olarak son zamanlarda gelişen site tarzı çok katlı konut alanları bulunmaktadır. Özellikle Girne ve Örnekköy kavşakları arasındaki bağlantı yolunun tamamlanması ile bu yolun doğu yönünde hızlı bir mekansal gelişim gözlenmiştir.

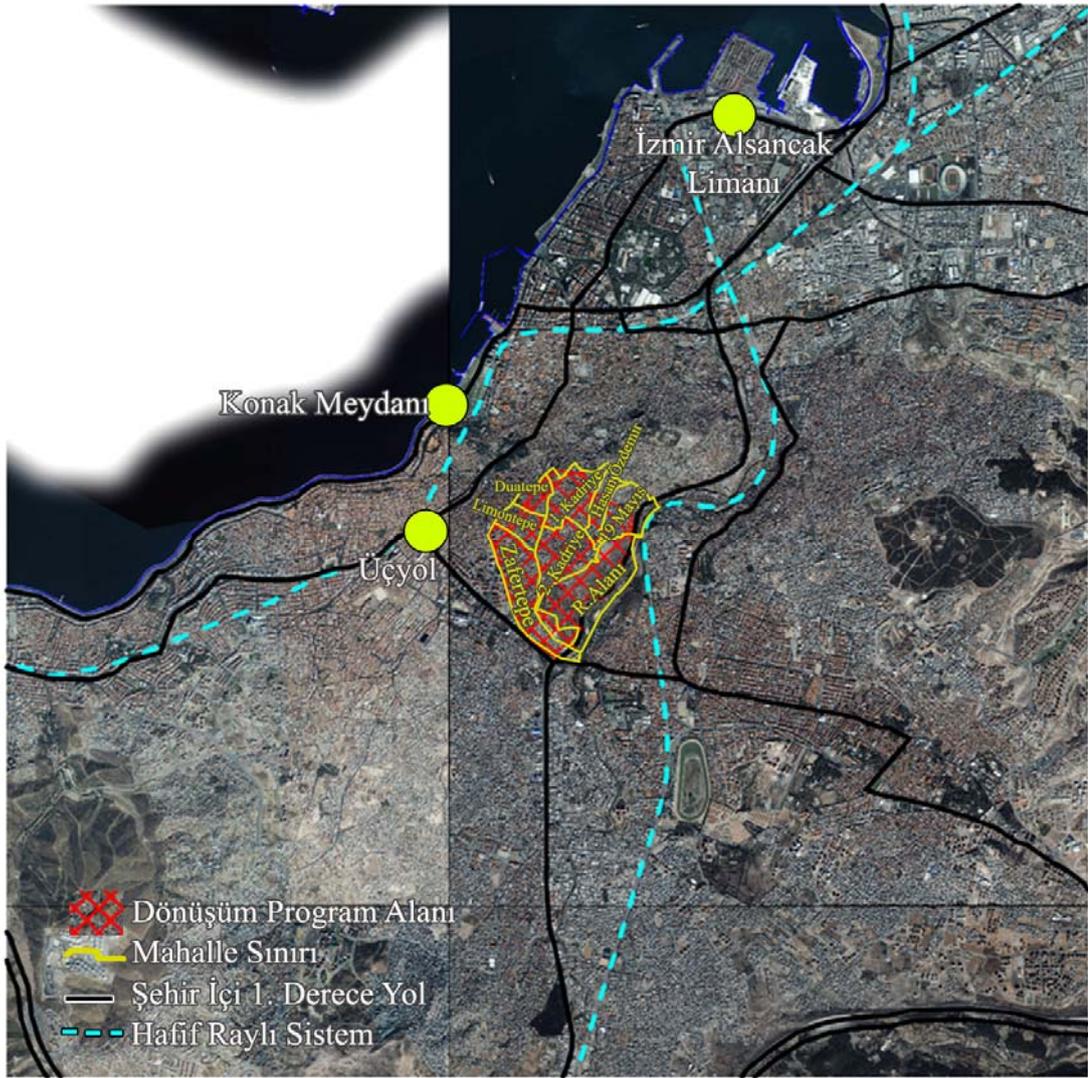


Şekil 4.4 3 no'lu program alanı

Bölge içinde Emek ve Gümüşpala mahallelerinde 1997 yılında ıslah imar planı yapılmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında genel olarak; çevre yolu kuzeyinde kalan kısım bitişik nizamda 2 katlı konut alanı, güney kısmı ise bitişik nizamda 3 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir. Bölgenin güney sınırı olan Anadolu Caddesine cepheli bulunan imar adaları ise ayrıık nizamda 8 katlı konut alanı şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca imar planında 14 m ve daha geniş yollara cepheli olan imar adaları da bitişik nizamda 4 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir.

4.1.4 4 No'lu Program Alanı

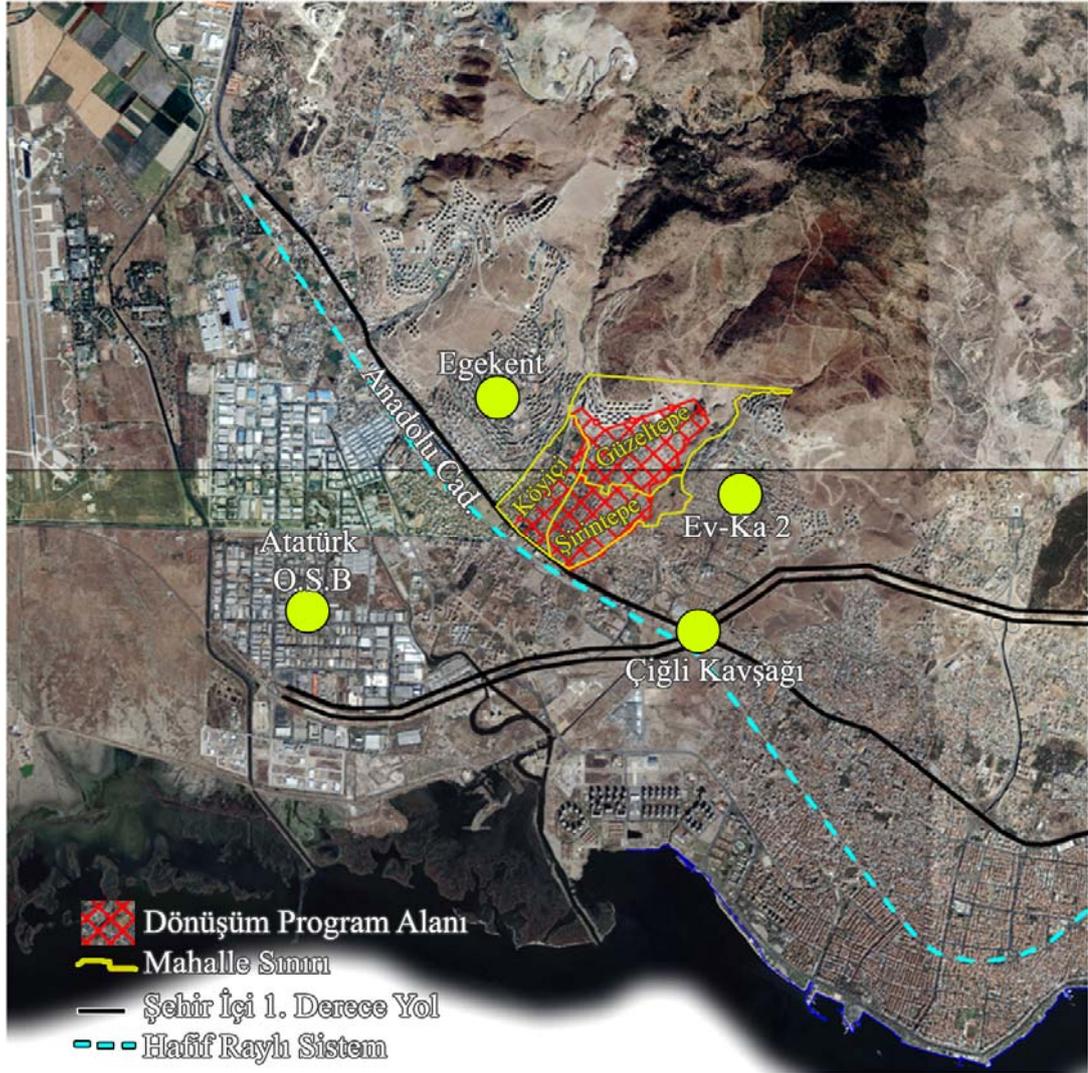
İzmir'in eski yerleşim alanlarından biri olan bölge Aziziye, Duatepe, 1. Kadriye, 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs, Çimentepe, Zafertepe mahallelerini kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.5). Yaklaşık 28 ha.'ı rekreasyon alanı olarak planlanan bölge toplam 165 ha. büyüklüğündedir. Bölgenin güneydoğusunda kalan jeolojik sakıncalı alan dışında tamamı yapılaşmış durumdadır. Yapıların % 75'e yakın oranı 1 ve 2 katlı konut yapılarıdır. 1986 ve 1994 yıllarında yapılan ıslah imar planları yürürlükten kaldırılmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında güney batı sınırını oluşturan Eşrefpaşa Caddesine cepheli alan için bitişik nizamda 8 katlı konut altı ticaret kullanımı belirlenmiştir. Zafertepe mahallesi içinde kalan diğer alanlar blok nizam 4 katlı konut alanı olarak tariflenmiştir. 2. Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs mahallelerinin büyük bir kısmı blok nizam 3 katlı konut alanı, bölgenin geri kalan kısmı bitişik nizam 3 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.5 4 no'lu program alanı

4.1.5 5 No'lu Program Alanı

Çiğli ilçesinde Anadolu caddesi kuzeyinde Egekent ve Ev-ka 2 toplu konut alanları arasında kalan yaklaşık 120 ha. büyüklüğünde bir alandır (bkz. Şekil 4.6). 1950'li yıllarda gelişmeye başlayan Güzeltepe ve Şirintepe mahallelerini kapsamaktadır. Genel arazi kullanım biçimi mevcutta konut olan bölgedeki yapıların yaklaşık % 85'i 1 ve 2 katlı olduğu görülmektedir. Söz konusu mahallelerde 1985 ve 1986 yıllarında ıslah imar planı yapılmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planına göre konut kullanım kararı korunmuş ve alandaki tüm konut adaları hmaks=6,80 m koşulu ile 2 katlı olarak gelişmesi öngörülmüştür.

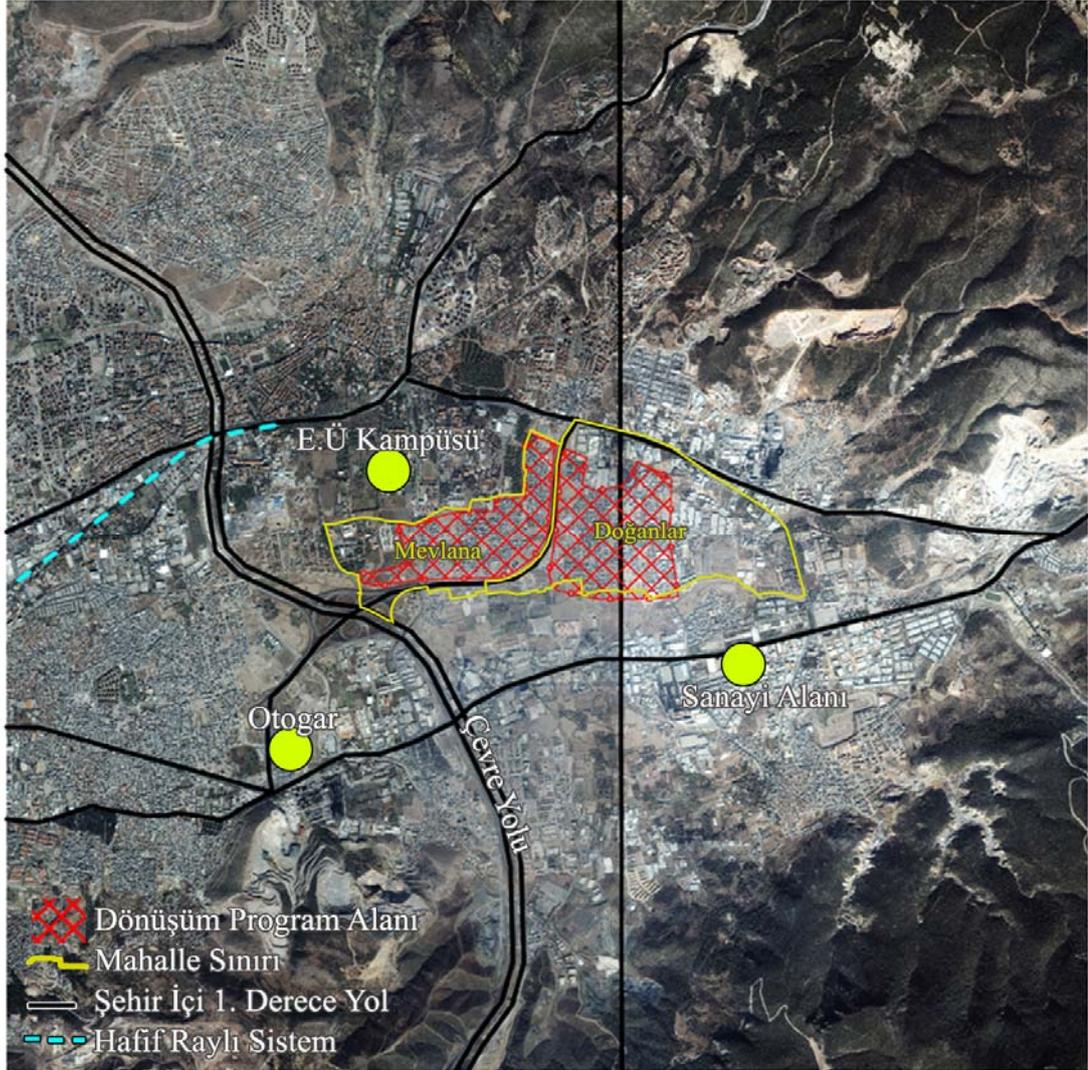


Şekil 4.6 5 no'lu program alanı

4.1.6 6 No'lu Program Alanı

Bornova ilçesi Mevlana mahallesinin büyük bir bölümü ve Doğanlar mahallesini yarıya yakın bir bölümünü kapsamaktadır. Yaklaşık 237 ha. büyüklüğündeki bölge Ege Üniversitesi kampüsünün doğusu ve güneyi ile Ankara yolunun güneyindeki konut alanıdır (bkz. Şekil 4.7). Yapıların % 60'a yakın bir oranının 1 ve 2 katlı olduğu bölgede içinde apartman tipi yapılaşma da mevcuttur. Topografik açıdan düz olan alan mevcut 1/1000 ölçekli imar planında büyük bir kısmı ayırık nizamda 2 ve 3

katlı konut alanı olmakla birlikte Y koşuluna sahip $h_{maks}=24,80m$ konut alanları yer almaktadır.

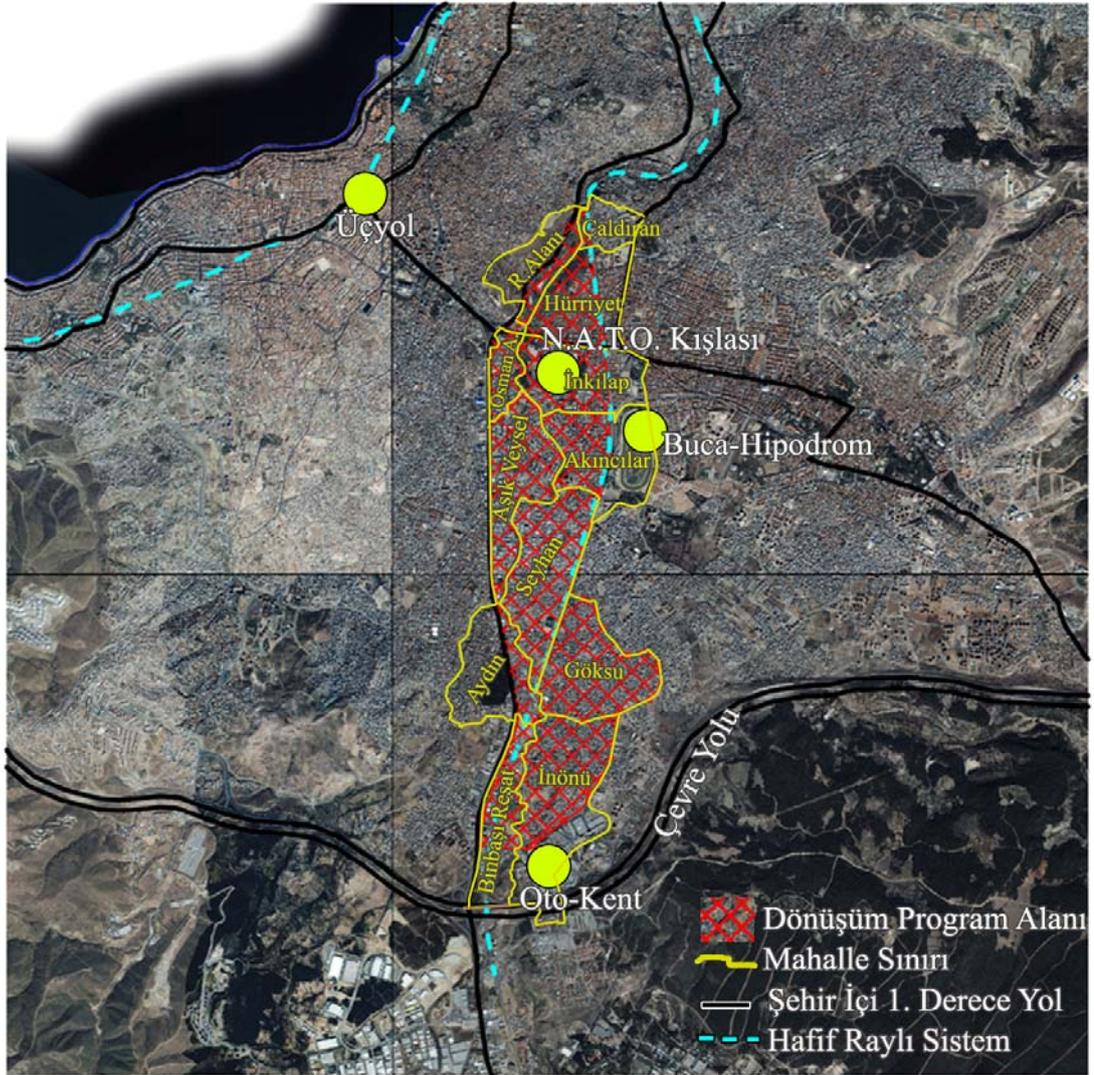


Şekil 4.7 6 no'lu program alanı

4.1.7 7 No'lu Program Alanı

Konak ve Buca İlçeleri sınırında yer alan bölge Akçay Caddesi ve demiryolu arasında kalmakta olup İnönü, Göksu, Seyhan, Aşık Veysel, Osman Aksuner mahallelerinin tamamını, İnkılap, Akıncılar, Hürriyet mahallelerinin büyük bir bölümünü kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.8). Yaklaşık 510 ha. büyüklüğünde olan alanın yaklaşık 163 ha.'ı konut dışı kentsel çalışma alanı, 130 ha.'ı askeri alandır.

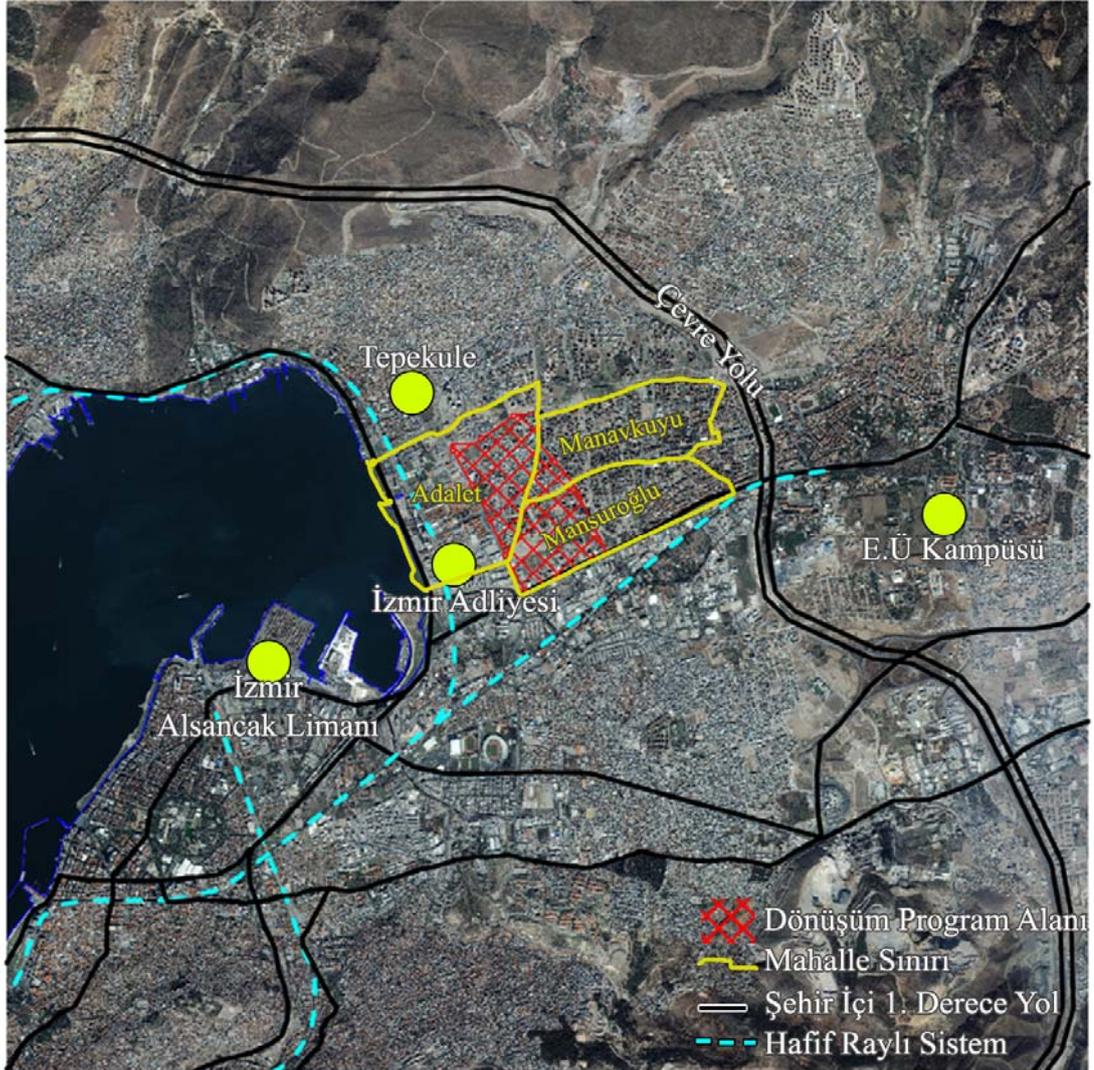
Yapıların %50'ye yakın bir oranı 1 ve 2 katlı yapılardır. K.D.K.Ç.A içindeki mevcut yapıların geneli 3 katlı işyeri atölye, küçük imalat v.b. türde arazi kullanışa sahiptir. Yapıların %7'lik bir kısmını oluşturan 5 ve daha çok katlı yapıların genel olarak Hürriyet ve İnkılap Mahallerinde bulunduğu gözlenmektedir. Bölgenin imar durumu oldukça çeşitlilik göstermektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında K.D.K.Ç.A. olarak tanımlanmış bölgede bitişik nizam 3 katlı yapılaşma öngörülmüştür. Konut alanı olarak tanımlanan bölgelerde yer alan Göksu, Seyhan ve Akıncılar mahallelerinde bitişik nizam 2 katlı yapılaşma, Hürriyet ve İnkılap mahallelerinde ise 4 ve 5 kat yapılaşma kararı verilmiştir.



Şekil 4.8 7 no'lu program alanı

4.1.8 8 No'lu Program Alanı

Bornova ilçesi sınırları içinde yer alan bölge Adalet ve Mansuroğlu mahallerini kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.9). Yaklaşık 107 ha. büyüklüğünde olan alan konut ve iş merkezlerinin bulunduğu arazi kullanım deseni göstermektedir. Yapıların % 50'ye yakın bir oranı 1 ve 2 katlı konut olarak kullanılan binalardır. Çok katlı binaların bir kısmı büro ve iş yeri olarak bir kısmı da konut olarak kullanılmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli imar planında alanın tamamı merkezi ticaret alanı olarak tanımlanmış ve bölgenin büyük bölümünde ayırık nizamda 8 kata kadar, diğer bölümlerde ise bitişik nizamda 3 kat yapılaşma kararı verilmiştir.



Şekil 4.9 8 no'lu program alanı

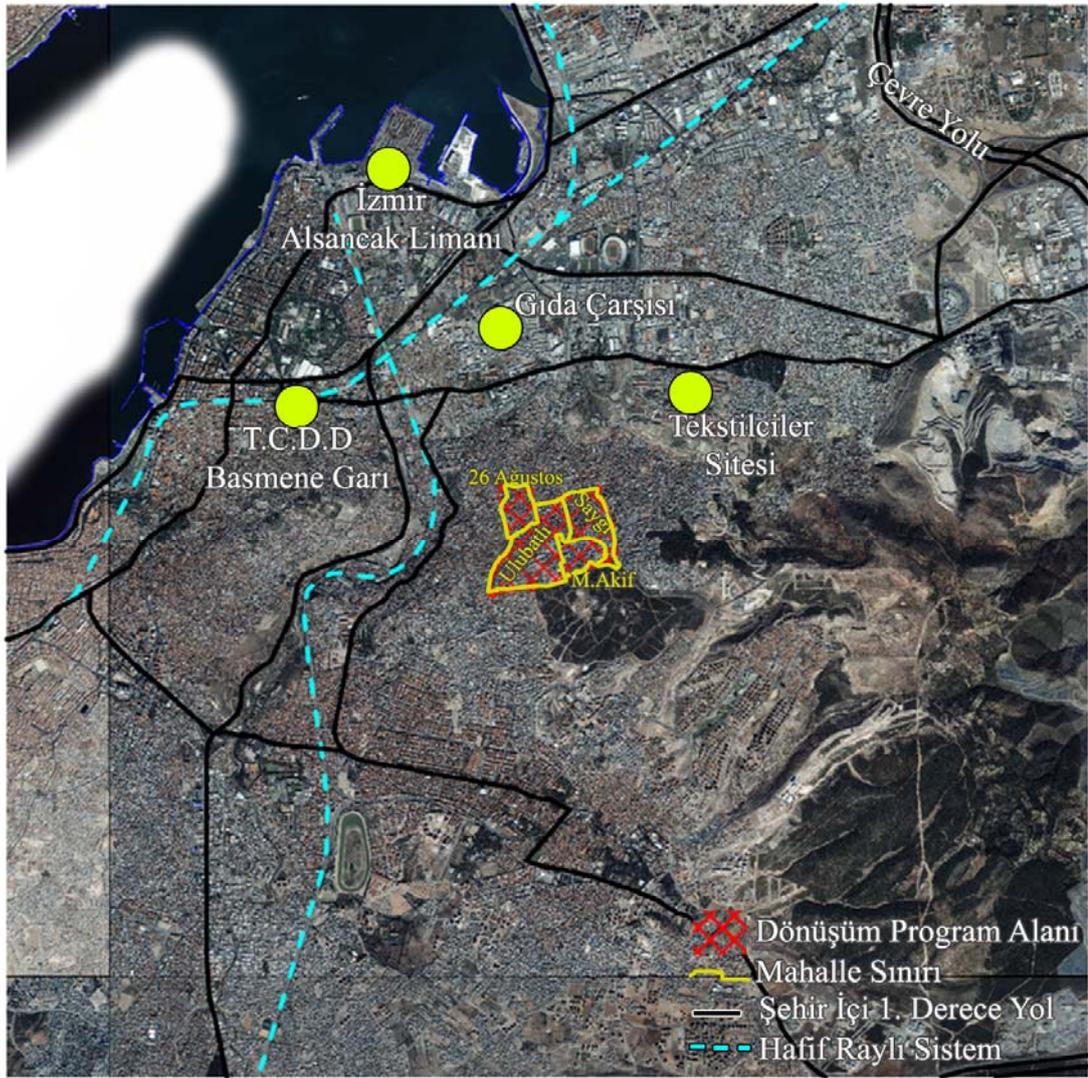
İKBNİP raporunda “Uygulamanın, merkezi iş alanının potansiyelleri kapsamında plan kararlarına göre özel girişimci-mülk sahipleri tarafından gerçekleştirileceği öngörülmektedir.” ibaresi ile kamu ve yerel yönetimin uygulamanın dışında kalacağı anlaşılmaktadır. Bu yönüyle 8 no’lu program alanı diğer bölgelerden farklılık göstermektedir.

4.1.9 9 No’lu Program Alanı

Narlıdere ilçesi, Atatürk ve 2. İnönü mahallerini kapsayan bölge jeolojik analizler sonucunda yerleşime uygun olmadığı anlaşılmıştır. Bu kapsamda dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgede gecekondular tipi 1 ve 2 katlı konutlar bulunmaktadır. Bu alan için 1985 yılında ıslah imar planı yapılmıştır.

4.1.10 10 No’lu Program Alanı

Konak ilçesine bağlı 26 Ağustos, Ulubatlı, Mehmet Akif, Saygı mahallelerini kapsayan bölge yaklaşık 81,5 ha. büyüklüğündedir (bkz. Şekil 4.10). Bölgedeki yapıların % 65’ine yakını 1 ve 2 katlı konut olarak kullanılan binalardır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında bölgenin genelinde bitişik nizamda 2 katlı yapılaşma kararı bulunmaktadır.



Şekil 4.10 10 no'lu program alanı

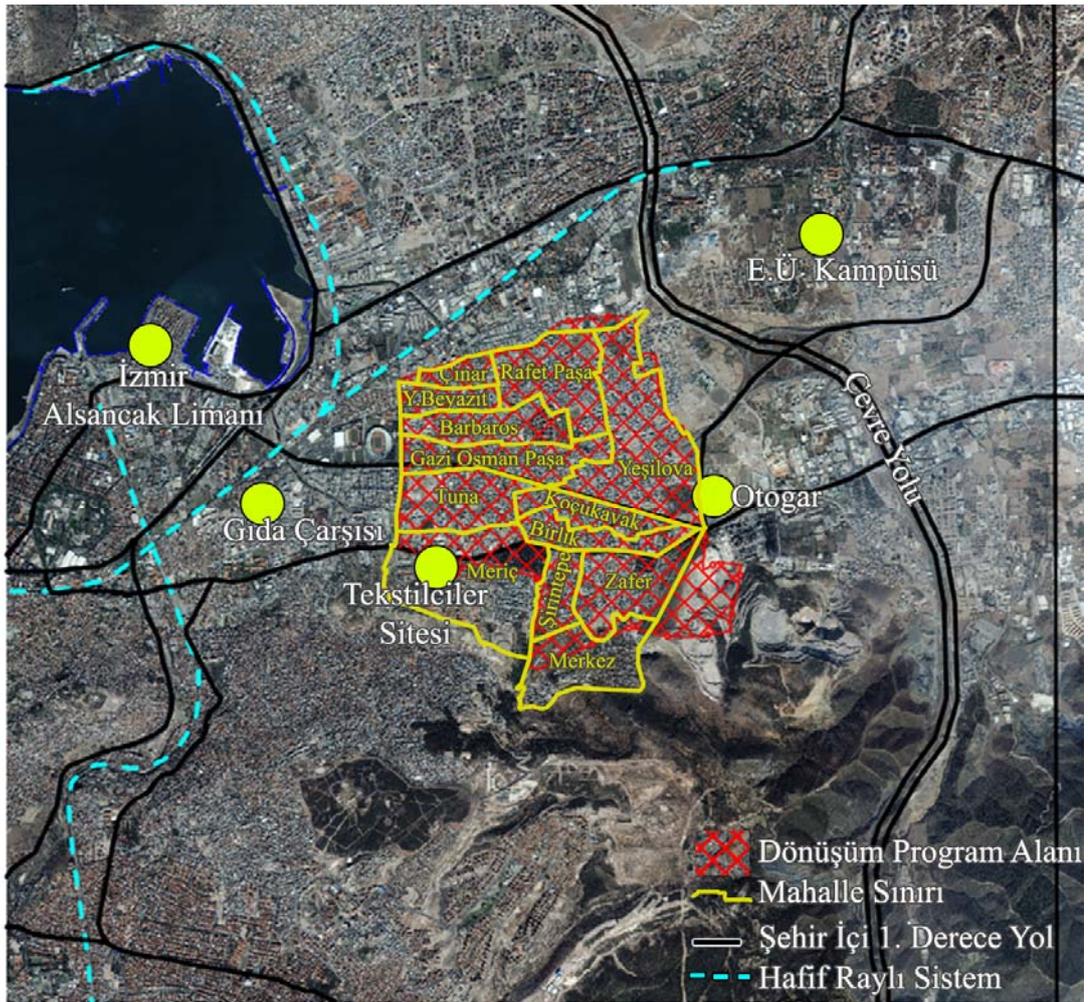
4.1.11 15 No'lu Program Alanı

15 nolu program alanı İzmir'in farklı noktalarında bulunan 3 bölgeden oluşmaktadır. Bu bölgeler için dönüşüm düşüncesi 1990'lı yıllarda gündeme gelmiş, planları bu kapsamda hazırlanmış ancak günümüze dek çok fazla ilerleme kaydedilememiştir. Bu bölgelerdeki yeni mekansal gelişmelerin (çevre yolu, hafif raylı sistem, dere ıslahı v.b. gibi kamusal yatırımları) dönüşüm sürecini kolaylaştırıcı etkileri olacağı düşünülmektedir. Dönüşüm kapsamında yeniden değerlendirilen bu 3 bölge Altındağ-Çamdibi, Yeni Girne batısı, Yenişehir-Gürçeşme şeklindedir. Bu üç

bölgenin ortak özelliği 1990'larda yapılan imar planları ve verilen koşullar ile dönüşeceği düşünülmüş olmasıdır. Ancak günümüzde görülmektedir ki arzu edilen ve düşünülen uygulamalar gerçekleşmemiştir.

4.1.11.1 Altındağ-Çamdibi Program Alanı

Bornova ilçesi sınırları içinde yer alan Çınar, Yıldırım Beyazıt, G.Osman Paşa, Yeşilova, Rafet Paşa, Tuna, Koşukavak, Zafer, Şirintepe, Birlik mahallelerinin tamamını ve Meriç ve Merkez mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.11). Yaklaşık 630 ha. büyüklüğünde olan bölgenin doğu bölümünde 1960'lı yıllarda gelişmeye başlayan gecekondu tipi konut alanı bulunmaktadır.

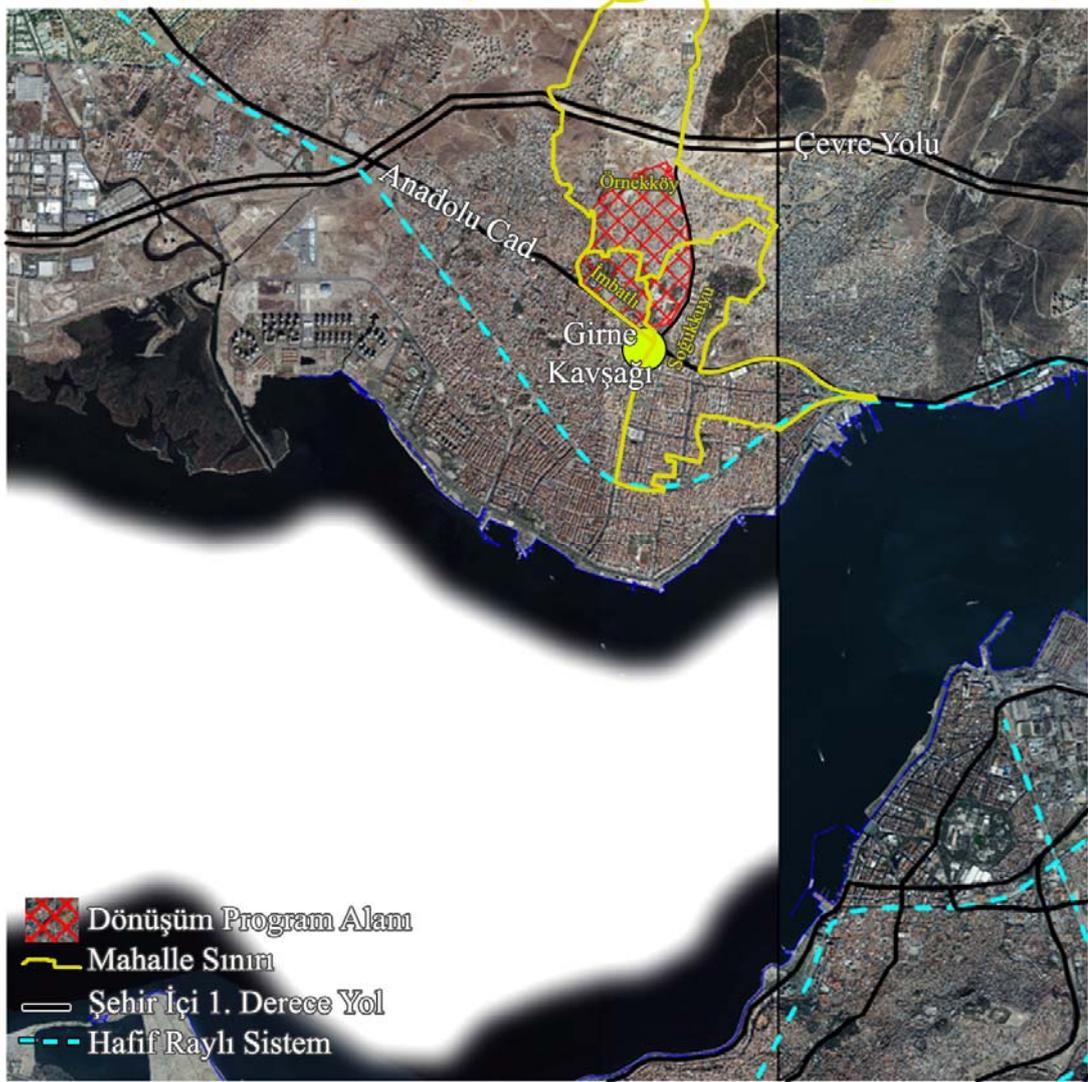


Şekil 4.11 15 no'lu program alanı (Altındağ-Çamdibi)

Bölgenin büyük bölümünde küçük imalat, iş merkezi, depo gibi kullanımları görmek mümkündür. Yürürlükteki imar planında arazi kullanım dağılımına paralel olarak 2. ve 3. derece merkez olarak tanımlanmıştır. Yenileme planı yapılmış bölgede çeşitli fonksiyonlar için belirlenmiş E=3, E=2,5 koşulları geçerli bir çok alan bulunmaktadır. Yapılaşmış doku üzerinde bu imar koşulları uygulamış çok az alan vardır. Genel olarak boş arsalar üzerinde daha çok uygulama olduğu görülmektedir. Plan raporunda herhangi bir proje ortaklığından bahsedilmemekle birlikte bölgenin çevresinde geliştirilecek kamusal yatırımların dönüşüm sürecini kolaylaştıracağı vurgulanmaktadır.

4.1.11.2 Karşıyaka-Yeni Girne Batısı Program Alanı

Girne Caddesinin kuzey ucunu ve Anadolu Caddesi ile çevre yolunu birbirine bağlayan yolun batı yönünde yaklaşık 108 ha. büyüklüğünde bir bölgeyi kapsamaktadır (bkz. Şekil 4.12). Yapıların büyük bir oranı 1, 2 ve 3 katlı konutlardan oluşmaktadır. İmbatlı mahallesinin tamamını, Örnekköy ve Soğukkuyu mahallelerinin bir kısmını içine alan bölgenin mevcut imar planında genel olarak blok nizamda 8, 9 ve 10 katlı konut alanı olarak belirlenmiştir. Aynı koşullarda kısmen de olsa konut altı ticaret kararı da verilmiştir. Alanın doğusunda yer alan küçük bir bölümde bitişik nizam 3 katlı konut alanı kararı bulunmaktadır. Anadolu Caddesine cepheli 7-8 ha. büyüklüğündeki alan içinse 2.derece merkez kararı bulunmaktadır.

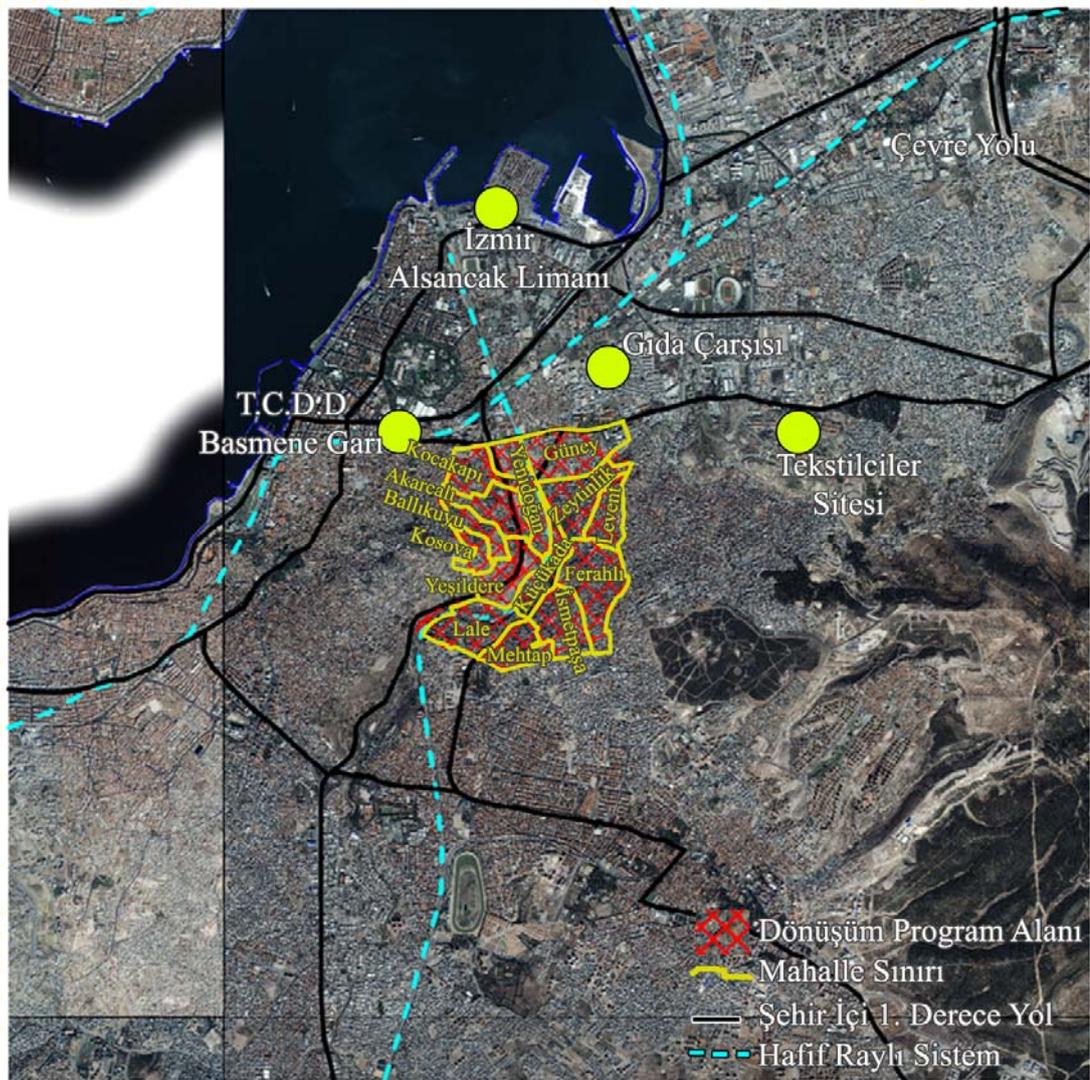


Şekil 4.12 15 no'lu program alanı (Yeni Girne batısı)

4.1.11.3 Yenişehir-Gürçeşme-Yeşildere Program alanı

Konak sınırları içinde, batıda ve güneyde kentsel sit ve jeolojik sakıncalı alan ile sınırlanan bölge Kocakapı, Akarcalı, Ballıkuyu, Kosova, Yeşildere, Lale, Mehtap, İsmetpaşa, Küçükada, Ferahlı, Levent, Yenidoğan, Zeytinlik, Güney mahallelerini kapsamaktadır (bkz Şekil 4.13). Yeşildere Caddesi ve Yeşildere mahallesindeki konut yerleşim bölgesi İzmir'in ilk gecekondulaşan alanlarından biri olarak dikkat çekmektedir. Güney ve Yenidoğan mahallelerinde mekansal yapının fiziksel niteliği değişmemesine karşın fonksiyonel açıdan küçük imalat ve ticarete dönüşmüştür.

Özellikle Tepecik Devlet Hastanesi, Trafik Müdürlüğü, Askerlik şubesi v.b. kamu hizmet binalarının bu bölgede oluşu arazi kullanım değişikliğinde önemli etmen olmuştur. Özellikle mevcutta 1, 2 ve 3 katlı olan yapıların bulunduğu Yeşildere caddesi'nin batı tarafındaki bölge mevcut 1/1000 ölçekli imar planında E=3, Hmaks=serbest koşuluna sahip konut alanıdır. Levent, Zeytinlik, İsmetpaşa Mahallelerinde belirli bölgeler aynı imar durumuna sahiptir. Bölgenin diğer kısımları ise bitişik nizamda 2-3 katlı konut alanı olarak tariflenmiştir.



Şekil 4.13 15 no'lu program alanı (Yenişehir-Gürçeşme)

4.2 Değerlendirme

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin hazırlamış olduğu 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Nazım İmar Planı çerçevesinde belirlenmiş 15 adet program alanı arazi kullanım durumu, çevre özellikleri, imar durumu, ulaşım imkanları, alt yapı ve sosyal donatı niteliği gibi fiziksel mekana işaret eden özelliklerinin yanında sosyo-ekonomik yapı özellikleri farklılaşan, yasal düzenlemeler karşısında değişik statüye sahip yerleşimlerdir.

Dönüşüm sürecinde benimsenecek müdahale biçiminin, mümkün olduğunca en temel olarak benzer fiziksel özelliklere, homojene yakın bir mekansal yapıya ve niteliklere sahip alanları kapsamaları, bu alanların sosyo-ekonomik yapısına ilişkin analizlerinin de daha kolay anlaşılabilmesine olanak sağlayacaktır. Dolayısıyla farklı büyüklükteki dönüşüm alanları (bkz. Şekil 4.14), büyüklüğü ile orantılı olarak içerdiği mevcut fonksiyonel kullanım, imar durumu, yasal statü gibi konuların yanında sosyo-ekonomik profile ilişkin niteliklerin belirlenmesi zor bir süreç olduğundan dolayı tüm özellikleri ile tekrar gözden geçirilmeli ve sınırları yeniden etüd edilmelidir.

Plan kapsamında belirlenmiş dönüşüm alanlarının gözden geçirilmesi gerekli özelliklerinin başında arazi kullanım durumu, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, mülkiyet ve yasal durumları gelmektedir. Tüm bu fizik mekana işaret eden konular, nasıl bir müdahale biçiminin benimseneceği ya da üretileceğini direkt olarak etkilemektedir. Dönüşüm alanının ne ölçüde büyük olduğu ise bölgeye ait farklılıkları arttıran bir unsur olması itibariyle önemlidir. İzmir'de tanımlanan dönüşüm alanları incelendiğinde alansal olarak ne kadar büyük ise arazi kullanım durumu, plan, mülkiyet ve yasal durum açısından oldukça fazla farklılık içermekte, dolayısıyla sınıflanması zor bir veri tabanı oluşma riskide o kadar artmaktadır.

Dönüşüm alanları içinde kaçak yapılaşma dışında gelişmiş ancak eskimiş doku içinde yer alan yüksek imar haklarına sahip arsalar üzerinde yoğun bir inşaat faaliyeti gözlenmektedir. Bunun yanında ıslah imar planlarının geçerli olduğu bölgelerde de

ruhsatlı inşaat faaliyetleri gözlemlenmek mümkün olmaktadır. İzmir’deki dönüşüm alanları hem kendi aralarında hem de kendi içlerinde farklı imar koşullarına göre yapılaşıyor olması ve farklı yasal statüye sahip (bkz Şekil 4.15 ve 4.16) olmasından dolayı bu alanlar için öngörülecek dönüşüm planlarının bir bütünlük sağlamasının güç olduğu anlaşılmaktadır. Zira yasalar açısından uygun şekilde ve yeni yapılmış, vergisi verilmiş bir yapının hangi gerekçeyle ve nasıl dönüşüm sürecine katılacağı net değildir.

Bazı dönüşüm bölgelerinin ise tamamen yasal süreçlerle oluşmuş olmasına karşın kamu kurumlarının bu zamana kadar hayata geçirmediği sosyal donatı, yeşil alan, sağlık tesisi, hizmet alanları gibi kullanımların yokluğu gerekçe gösterilerek belirlendiği anlaşılmaktadır. Sosyal ve teknik altyapı eksiklerini gerekçe gösterilerek dönüştürülmek istenen bölgelerdeki sorunlar, yapılması gereken ancak yapılamayan kamu görevlerinin yerine getirilmesiyle çözülebilecek sorunlardır. Dolayısıyla bu bölgelerin kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmesine gerek yoktur. Bazı alanlar içinde ise büyük ve müdahale edilemeyecek alanların (Buca’da NATO kışlası, merkez komutanlığı, mezarlıklar v.b.) olması da bir başka sorundur. Başlangıçta tam bir sınır tarifinin yapılması bölge içindeki kentsel arazilerin ranta konu olabilecek spekülasyonlara olanak vermemesi açısından önemlidir.

Sorunu “nüfusun %42’sinin yaşadığı, sağlıklı, güvensiz ve standartlar açısından çok yetersiz mekanlardan sağlıklı, güvenli mekanlara taşımak” olarak tespit eden İKBNİP raporunda tanımlanan program alanları mevcut koşulları ile dönüşüm süreci açısından bir çok sorunu barındırmaktadır. Çok genel bir sorun tanımı üzerinden tek bir müdahale biçiminin gelişme riski olduğu kadar farklı müdahale biçimlerinin de benimsenmesi olasıdır. Dolayısıyla her bir program alanının niteliklerine bağlı olarak belirlenmesi gereken müdahale biçimi açısından oluşan belirsizlik durumunun kent parçaları üzerinde çeşitli spekülasyonları gündeme getirme riski düşünüldüğünde rant baskısının oluşacağı olası görülmektedir. Böyle bir planda genellemeden kaçınan, alanların belirlenme sürecinde kullanıcıların katılımını sağlayan, mekansal ve sosyo-ekonomik analizlere olanak veren bir planlama sürecine göre müdahale

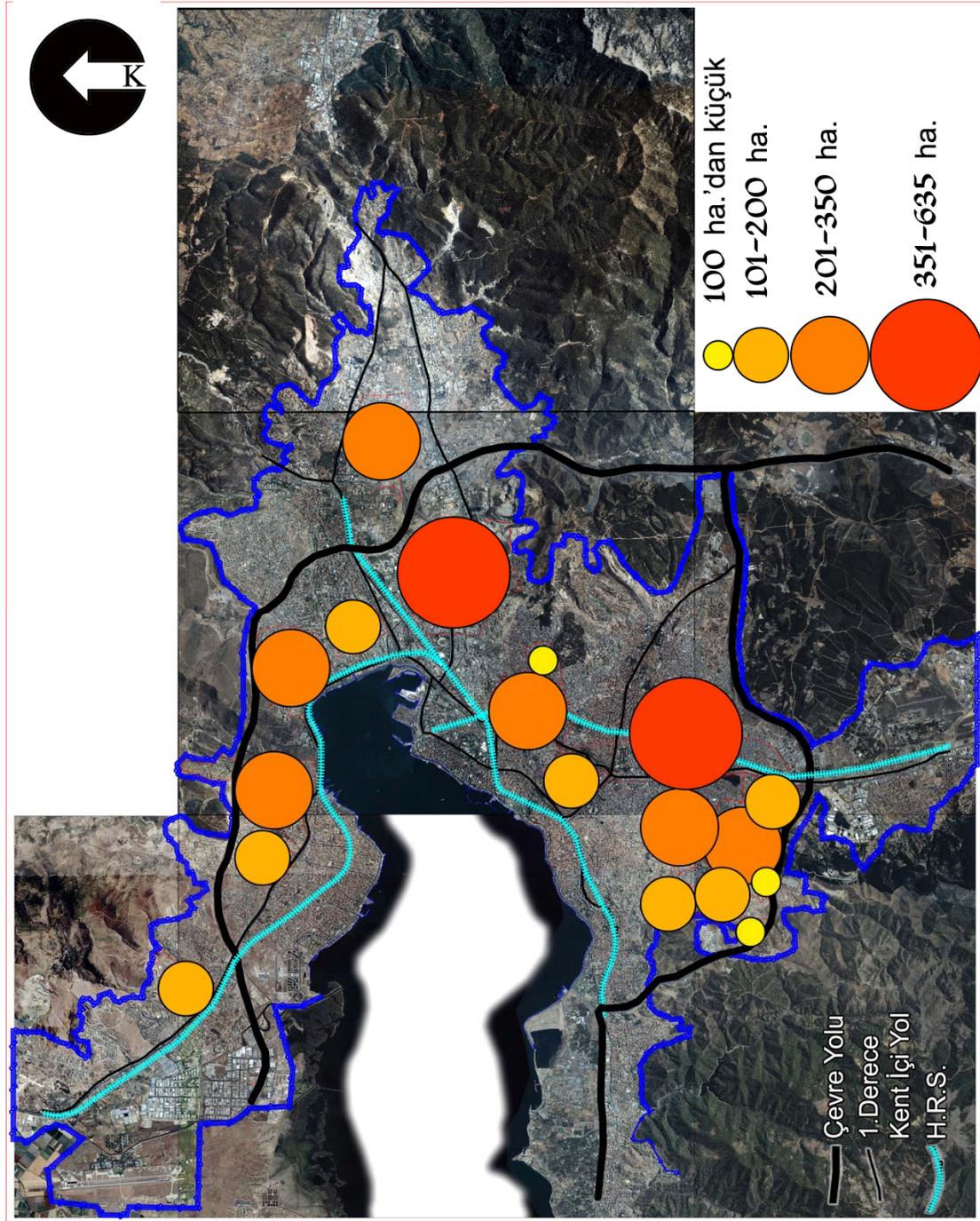
biçimi belirleyen bir çalışma yürütülmesi İzmir kenti için önemli açılımlar sağlayacaktır.

Belirlenen dönüşüm bölgelerinin içerisinde kalan konut alanlarının büyük bir kısmı gecekondulaşma süreci ile oluşmuş ve bu alanlarda düşük gelir grubundaki nüfusun yaşıyor olması sosyo-ekonomik boyutun da büyük bir önemle ele alınmasını gerektirmektedir. Dönüşüm süreci içinde söz konusu alanlar için belirlenecek olan müdahale biçiminin içeriğinin şekillenmesi için kullanıcı nüfusun sosyo-ekonomik yapısı da dikkate alınmalıdır.

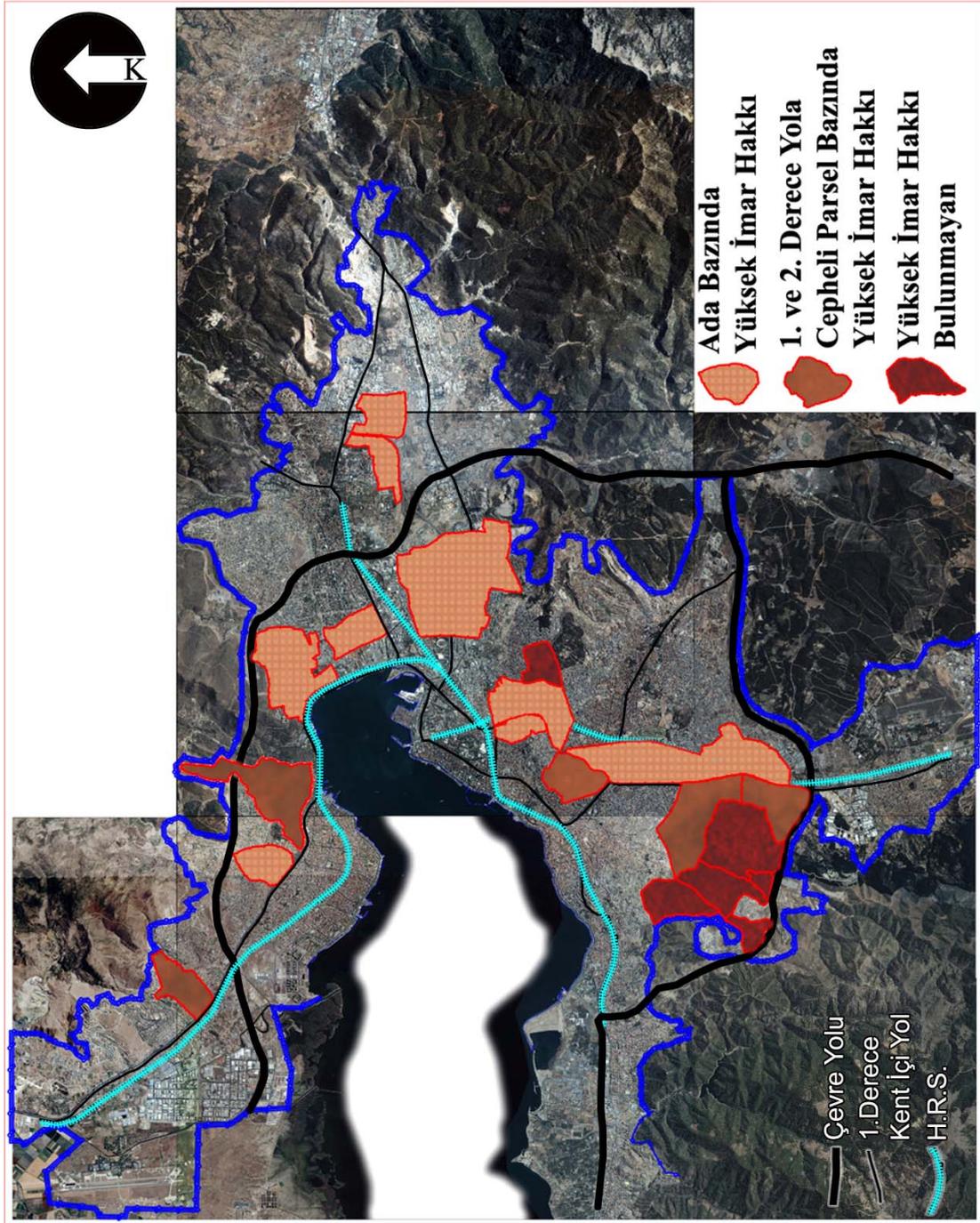
Ancak kent yoksulunun yaşam alanı olarak gecekonduların ıslah imar planı ile gelişmiş az katlı konut alanlarında, dar yolların yer aldığı, topografik eşiklere dayanan yerleşim düzeni, yetersiz nitelikteki altyapı ve sosyal donatı durumu, karmaşık mülkiyet dokusu üzerindeki yapıların ve çevrenin fiziksel koşullarının sağlıklı ve yetersiz olması gibi daha da çoğaltılabilir fizik mekana ilişkin olumsuzlukların çözüleceğini savunan kentsel dönüşüm bu süreçte söz konusu alanları belirsizliğini koruyan bir müdahaleye maruz bırakacağı açıktır. Müdahale biçimi açısından yıkıp yeniden yapmayı ve yerinden etme ile sonuçlanan böyle bir kentsel dönüşüm sürecinin, sosyo ekonomik yapı açısından ciddi yoksulluk şartlarına sahip bu alanlardan başka kent parçalarına doğru yeni bir göçü başlatması kaçınılmaz olacaktır. Yoksulluğun taşınması olarak tanımlanabilecek bu süreç aslında ileride dönüşüme konu olacak yeni alanların ortaya çıkması anlamına gelmektedir. Sosyo-ekonomik açıdan böylesine şoklar karşısında kırılgan olma riski taşıyan yerleşimlerin savunmasız bırakılmaması için her alanın özelliklerine bağlı olarak hassasiyeti üst düzey olan müdahale biçimlerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Ancak plan raporuna bakılacak olursa söz konusu alanların çevresel özellikleri, ulaşım imkanları, nüfus değişimleri, kent içindeki konumu ve öngörülen büyük yatırımlar gibi fizik mekana ilişkin nitelikler, dönüşüm açısından kolaylaştırıcı önemli potansiyeller olarak görülmektedir. Bu bakış açısının taşınmaz piyasasının dikkatini çekmeye yönelik ifadeler olarak algılanma riski oldukça yüksektir. Taşınmaz sermayesinin rant beklentileri çerçevesinde bu alanların yeniden

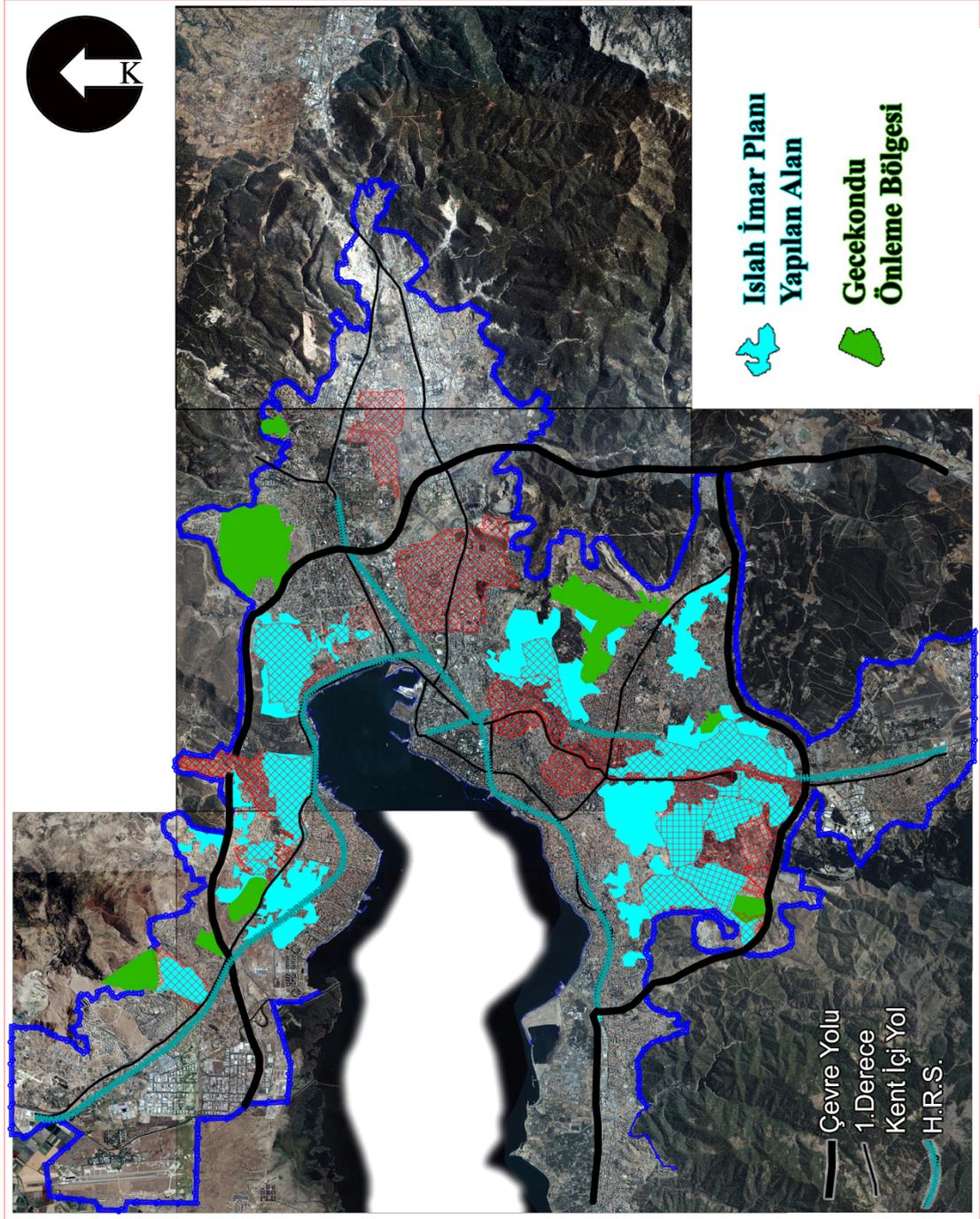
üretimiyle sermayeye yönelik kentsel arsa olarak mı yoksa kullanıcıların yaşamını etkileyen olumsuzlukları ortadan kaldıracak yaşam alanları olarak mı tahsis edileceği konusunda kesin bir tavrın olması gerekmektedir.



Şekil 4.14 Dönüşüm alanlarının büyüklük dağılımı



Şekil 4.15 Dönüşüm alalarındaki imar haklarının dağılımı



Şekil 4.16 Bugüne kadar ıslah imar planları yapılmış alanlar ve dönüşüm alanları

BEŞİNCİ BÖLÜM

ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI: ÇENNETÇEŞME

Çalışma kapsamında “kentsel dönüşüm” olgusunun gündemde yer aldığı biçimi ile ortaya çıkışına ve gelişimine etmen olan süreçler Türkiye ve yurtdışı deneyimleri bağlamında ele alınarak değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede, dünya ölçeğinden Türkiye kentlerine kadar farklı özellikleri, nitelikleri ve nicelikleri olan alanlarda, bu unsurları hiç dikkate almamış ya da kısmen almış uygulamaların nedenleri ve sonuçları üzerinde durulmuştur. Türkiye özelinde günümüz merkezi hükümetinin “dönüşüm politikası”²⁰ çerçevesinde süregelen uygulamaları, doğrudan etkiledikleri toplumsal grupların mevcut sosyo-ekonomik koşulları ile birlikte ele alınırken, bu koşullar doğrultusunda açığa çıkan korunmasızlık durumuna dikkat çekilmeye çalışılmıştır.

Bu kapsam daha çok 1980 sonrası süreçte kentsel yapılanmanın değişen dinamikleri bağlamında önem kazanmaktadır. Çünkü tüm dönüşüm uygulamaları bu süreçten sonra ülkesel politikalar temelinde etkin stratejilerle gelişen neo-liberal politikalar ve bu politikaların kent mekanındaki izdüşümleri ile bütünleşik bir yapıdadır. Ve elbette bu bütünleşik kurgunun temel bileşenlerinden biri olan “gecekondu” da değişen içeriği ile birlikte ön plana çıkmaktadır. 1980 yılına kadar süregelen gecekondulaşma, 1980’lerin başında çıkartılan yasalar kapsamında ıslah imar planları ile yasallaştırılmaya çalışılmıştır. Her ne kadar yasal olmayan alanların temel teknik ve sosyal gereksinimlerinin karşılanmasını amaç edinen bir araç olarak görünse de bu planlar dönemin politik yapısı içinde kaçak yapılara tapu verilmesi, uygulama biçimi ve eksikliklerin giderilememiş olması sorunun tam anlamıyla çözülememiş olmasının yanında bu bölgelerde yaşayanları yasal olarak **teminat altına almış gibi gösteren**, ve gerçekte politik desteklerini garantilemeyi amaç edinmiş popülist araçlar halini almışlardır. 2000’li yıllara kadar kentlerin büyük bir kısmını kaplayan gecekondu alanlarının büyük bir bölümünün ıslah imar planı

²⁰ Özellikle politika olarak tırnak içine alınmıştır. Çünkü günümüzde yapılan uygulamalar çerçevesinde dönüşüm projeleri planlamanın bir aracı olarak değil, konut piyasasına yeni girdiler sağlayacak bir pazarlama mekanizması biçiminde ortaya çıkmaktadır.

kapsamında kalmasına rağmen bugün yine aynı alanlar kentsel dönüşüm ile yeniden gündeme gelmiştir. Gecekondu ve gecekondu günümüze kadar yaşadığı değişimin her yerleşim özelinde farklı geliştiği unutulmamalıdır. Özellikle 1980 sonrası Türkiye'nin yaşamış olduğu sosyo-politik gelişmelerle paralel düşünüldüğünde bu gelişmelerden rant elde etmiş ya da edememiş, kazançlı çıkmış ya da kaybetmiş, fırsatları değerlendirmiş ya da değerlendirememiş, haklı ya da haksız ve de daha bir çok sınıflamaya dahil olabilecek grupların ortaya çıktığını söylemek mümkündür. Kentte büyük bir kesimi kapsayan ve son dönem ekonomik, sosyal, yasal ve mekansal değişimlere uyumlanabilme becerisi gittikçe azalan kentsel yoksulluk kavramıyla açıklanmaya çalışılan bir sosyal sınıfın içinde yer alan gecekondu(lu)ya kentsel dönüşüm süreci içinde bakmak alternatif müdahale biçimleri geliştirilmesinde yol gösterici olacaktır.

1980 sonrasında Dünya ve Türkiye'deki değişim gösteren ekonomik, politik süreçler, yatırımların ve kaynakların kentlerde yoğunlaşması, tarım politikalarının yetersiz oluşu gibi genel nedenlerin tetiklediği göçün yanında, doğu ve güneydoğu illerindeki huzursuzluk ortamı ve bu bağlamda açığa çıkan zorunlu göç hareketleri kentleri farklı bir göç aşaması ile karşı karşıya getirmiştir. Bu süreçteki göç hareketi içinde büyük kentlere akın eden sosyal sınıfın daha önce göç etmiş olanlar gibi geride bağlı oldukları bir "yer" artık yoktur. 1950 ile 1980 yılları arasında göç edenlerin kente tutunabilmelerini sağlayan önemli unsurlardan biri olan gelinen yer ile bağlantının koparılmaması ve bir diğeri kentteki hemşerilik, cemaat, akrabalık gibi ilişkilerin güçlü olması olarak görülmektedir. Bu önemli güç son yirmi yıl içinde göç edenler için göreceli olarak geçerli bir durum olarak görülmemektedir. Kente geldikleri nokta ya daha önce ıslah görmüş gecekondu alanlarında kiracılık ya da gecekondu bölgelerinden birinin kısıtlı imkanlarla üretilmiş bir gecekondu sahipliğidir. Büyük kente gelenin gelme sebebi Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki huzursuzluk ortamı olmasa bile, geldiği kent içindeki ekonomik yapı ve üretim ilişkilerinin içine eklenememesi daha da zor hale gelmiştir. Geliş sebebi ne olursa olsun kentsel üretimle ilişkilenebilmesi bağlamında gecekondu, herhangi bir ekonomik faaliyet içinde süreklilik arz eden gelire sahip olamamak ve sosyal güvence haklarından çoğu zaman mahrum kalmaktan

kaynaklanan güçlükler yaşamaktadır. 2007 yılının ikinci yarısında asgari ücretin net 419 YTL olduğu ve 4 kişilik bir hanenin açlık sınırının 231 YTL, yoksulluk sınırının 598 YTL olarak saptandığı²¹ bir ortamda sadece gecekondulunun değil Türkiye genelinde mevcut 17.690 hane halkının % 13,98 lik kısmının da benzer ekonomik sıkıntılarla karşı karşıya olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Türkiye genelinde saptanmış olan bu oranın oluşmasında gecekondulu hane halkı payının oldukça büyük etkisi göz ardı edilmemelidir.

Tüm bunların ışığında kentlerde yaşanan dönüşüm sürecinin ki özellikle ve genel olarak gecekondulu alanları üzerine odaklanmış oluşu, yoksulluk ve gecekondulu kavramlarının mekan üzerinde perçinlenmiş durumunun analiz edilmesini gerekli kılmaktadır. Dönüşüm sürecinin tam anlamıyla çözüm olabilmesi adına meydana gelecek büyük mekansal değişim karşısında gecekondulu alanlarında yaşayanların yoksulluğa bağlı olarak ne kadar korunmasız kalacağı, sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal tepkilerinin ne olabileceği konusunda bir çok alternatifin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm program alanları bir bütün olarak ele alındığında mekansal büyüklük açısından kentler genelinde hemen hemen yarıya yakın bir oransal yayılım göstermektedir. Bu çerçevede farklı düzeylerde yaşansa da yoksulluğun azımsanmayacak miktarda olduğu göz ardı edilmeksizin kentsel dönüşüm uygulamalarına sosyo-ekonomik boyut eklenerek yeniden değerlendirilmelidir.

İzmir kentinin de henüz yeni başlamış olmakla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları açısından yeniden ele alınması, farklı nitelik ve niceliklere sahip fiziksel mekanların özellikle yoksulluk ve savunmasızlık temelinde yeniden sorgulanması büyük önem taşımaktadır. Çünkü bu güne kadar kentsel dönüşüm konusunda çevresel özellikler, alana ilişkin önemli planlama kararları, ulaşım olanakları hatta manzara durumu gibi bir gayrimenkulün sahip olduğu ya da elde edeceği rantı arttıran unsurlar üzerinden değerlendirme yapılarak genel bir süreç

²¹ Çalışma döneminde TÜİK 2008 verileri tam olarak ilan edilmediği için 2007 verilerine göre (http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=468) değerler verilmiştir.

tarifi yapılmaktadır. Söz konusu alanların dönüşecek özelliklerinin çoğu kez fizik-mekan ile ilgili unsurlara ilişkin olması ön plana çıkmaktadır.

Böyle bir çerçevede İzmir ili, Konak ilçesi, **Cennetçeşme mahallesi** söz konusu değerlendirmelere bir başlangıç noktası sağlamak üzere çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Cennetçeşme Mahallesi'nin çalışma alanı olarak belirlenmesini sağlayan etmenlerin başında, 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planında belirlenmiş program alanlarından biri olarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirme çalışmalarına başlanmış olması gelmektedir. Konumu, çevresel özellikleri, ulaşım bağlantıları gibi özelliklerinin yanında özellikle dönüşüm alanı ve gecekondü önleme bölgesi olarak gelişmiş toplu konut uygulamalarına çok yakın olması da bu seçimde bir başka önemli belirleyici unsur olmuştur. Bununla birlikte söz konusu mahallenin mevcut fiziksel dokusunun, başka gecekondü bölgelerinden farklı olarak boşluklu, gevşek ve düşük yoğunluklu oluşu da dikkate alınmıştır. Çünkü doku özellikleri üzerinde çalışılan dönüşüm projesinin uygulanabilirliği açısından son derece önemlidir. Bütün bunlarla birlikte yakın çevrede daha önce gerçekleştirilmiş uygulamaların bu bölgede yaşayan halkın bakış açısını, dönüşüm uygulamaları konusundaki tavrını ve beklentilerini etkilemiş olabileceği yönündeki varsayım da program alanları arasında Cennetçeşme'nin tercih edilmesinin önemli bir nedeni olmuştur.

İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı çerçevesinde belirlenen kentsel dönüşüm program alanlarının, fiziksel ve çevresel özellikleri bakımından farklılıklar taşıyor olmakla birlikte, uygulanabilirlik açısından önemli potansiyellere sahip oldukları görülmektedir. Ancak bu çalışmanın esas olarak irdelemek istediği, uygulanabilirliğin salt fiziksel ve çevresel potansiyellere (imar hakları, ulaşım bağlantıları, çevre arazi kullanım durumu, oluşabilecek rant v.b.) bağlı olmadığı, bu bölgelerin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik koşulların yarattığı korunmasızlık ve yoksulluk düzeyinin de önemli bir unsur olduğudur.

Bu kapsamda Cennetçeşme mahallesi, öngörülen uygulamalar, bu uygulamalar sonucu açığa çıkacak fiziksel düzenin nitelikleri, bu niteliklerle bölgenin ve

toplumsal yapının uyumlanma özellikleri bağlamında ele alınıp değerlendirilecektir. Mevcut fiziksel dokunun dışarıdan sosyo-ekonomik açıdan kent yoksulu bir sosyal sınıfı barındırdığı ortadadır. Dönüşüm uygulaması ile birlikte meydana gelecek sosyo-ekonomik değişimler, bölgede yeniden şekillenecek arsa ve konut piyasası, imar koşullarının revizyonu, uygulama maliyetleri, ortaya çıkan rantın paylaşımı v.b. gibi konular tüm aktörler için oldukça önemlidir. Mahalledeki değişimin dönüşüm sürecini şekillendirecek, uygulama öncesi mevcut durum ve uygulama sonrası olası durum, oluşacak yeni mekansal organizasyonda sosyo-ekonomik ve kültürel yapının karşılaşılabileceği risk ve potansiyelleri belirleyebilmek amaçlanmaktadır. Farklı tanımlamaları yapılan yoksulluğun gecekondulu alanları üzerinde gözlemlenen biçimi (her gecekondulu alanında farklı gözlemlenebilir çünkü alanların kent içi konumundan, iş gücüne katılımı, yerleşimin fiziksel koşulları v.b. unsurların göreceli ya da mutlak yoksulluğa işaret eden yönleri bulunmaktadır.) ile kentsel dönüşüm süreci içinde nasıl bir dönüşüm geçireceğine yönelik ne gibi potansiyeller ya da riskler oluşturacağı tespit edilmelidir.

Alan üzerinde yapılacak olan araştırmalar ile amaçlanan, hanehalkı geliri, aile büyüklüğü, mülkiyet durumu, sosyo-kültürel alışkanlıklar, kentle olan ilişki, emlak değerleri gibi konular irdelenerek, mahallelinin öngörülen dönüşüm süreci ile özellikle sosyo-ekonomik açıdan ne ölçüde bütünleşebileceğini ortaya çıkarmaktır.

Bölgede öngörülen dönüşüm projesinin Cennetçeşme mahallesinin yakınında bulunan Uzundere toplu konut alanına ve Yurtoğlu mahallesindeki gecekondulu önleme bölgesi üzerinde yapılaşması tamamlanmış toplu konutlara benzer bir mekansal doku ortaya çıkaracağı açıktır. Bu kapsamda dönüşüm öncesi ve sonrası bölgenin değişecek olan taşınmaz bedelleri, yeniden şekillenecek arsa piyasası ve mahallelinin varolan sosyo-ekonomik özellikleri bir arada değerlendirildiğinde uygulamanın kullanıcıları yerinden etme olasılığı yüksektir.

Bu çerçevede gerçekleştirilen çalışmanın, mahallelinin dönüşüm uygulamasına bağlı olarak yerinden edilme riski ile ne ölçüde karşı karşıya olduğu ve yerinden edilmediği takdirde yeni yaşam alanları ile bütünleşebilmeyi ne kadar

gerçekleştirebileceği konuları da araştırılacaktır. 1987 yılında Cennetçeşme Mahallesi için hazırlanan ıslah imar planından sonra bir çok mahalleli tapusunu alabilmek için büyük ekonomik zorluklara katlandıklarını aynı zamanda bu zorluklar içinde kendi tabirleri ile derme çatma bir ev yapabildiklerini, bugüne kadar çok ağır bedeller ödediklerini belirtmişlerdir. Kentsel dönüşüm süreci ile 20-30 yıldır yaşadıkları ekonomik zorlukları, yıkım korkusunu yeniden yaşamak istemediklerini vurgulamışlardır.

“20 yıldır bizimle uğraşıyorlar, nedir bizden istedikleri?” sorusu aslında bu alan ve buna benzer gecekondulu alanlarında bugüne kadar yapılan uygulamaların neden hala daha sonuçlanamadığı, çıkartılan onlarca yasanın işe yaramadığını bundan sonra yapılacakların ne denli çözüm olacağı, bir 20 yıl sonra tekrar aynı şeylerin gündeme gelmeyeceği konusunda herhangi bir garantinin hiç kimse tarafından verilmemiş olması yaşadıkları **güvensizliğin**, kentsel dönüşümden nasıl etkilenecekleri konusunda ipucu vermektedir.

Saha araştırması, genel anlamda yoksulluk ve dönüşüm sürecinin etkileşimini ortaya koymaya çalışan amaçlar doğrultusunda belirlenen konu başlıkları ile ilgili mahalle sakinleri ile derinlemesine görüşmeler yapmak biçiminde kurgulanmıştır. Bu çerçevede mahallenin en eski sakinlerinden oluşan 12 kişilik bir grupla ve mahalle muhtarı ile bir çok görüşme yapılmıştır. Bunun yanında sokak aralarında çocuklar, seyyar satıcılar ve esnaf ile yapılan görüşmeler de mahallenin profilinin çıkartılması aşamasında son derece faydalı olmuştur. Mahalle içinde bulunan Mimar Sinan Sağlık Ocağı'nda çalışan 2 doktor ve 1 hemşireden de alanda yaşayanların sosyal profiline ilişkin bilgiler alınmıştır. Sadece hanehalkı bireyleri ile değil mahalle ile çeşitli sebeplerle ilişki içinde olan bir çok kişi ile de görüşme fırsatının yakalanması, mahalle muhtarı ile kurulan ilişki sayesinde kiraathanelerde ve muhtarlıkta günlük yaşanan olaylara tanık olunması, rahat ve samimi bir gözlem alanı oluşturulması araştırma açısından olumlu nitelendirilebilecek unsurlardır. Saha araştırması sürecinde derinlemesine görüşmeler dışında İzmir Büyükşehir Belediyesi Yeni Yerleşimler ve Kentsel Dönüşüm Şubesi ve Konak Belediyesi Kentsel Yenileme Şubesi'nden Cennetçeşme ile ilgili ulaşılabilecek veriler elde edilmiştir.

5.1 Cennetçeşme Mahallesi'nin Mekansal Analizi

Mekansal analiz, alan hakkında ve fiziksel mekanın gecekondulu bölgesi olarak tanımlanması ya da bu tanımlamanın dışında kalabilecek özelliklerini tespit edebilmek ve bilgi toplamak amacıyla genel bir bakış açısıyla yapılmıştır. Bunun yanında mahallede yaşayanların konut, mahalle, çevre ve İzmir hakkındaki algı ve gözlemlerine de yer verilmiştir. Cennetçeşme mahallesi dışarıdan bakıldığında genel olarak bir gecekondulu bölgesi olduğuna dair bir çok ip ucu taşımaktadır.

5.1.1 Konum

Türkiye'nin ve İzmir'in sayılı büyük ilçeleri arasında bulunan ve 781.073 kişilik nüfusu olan Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan Cennetçeşme mahallesi, yaklaşık 50 hektar büyüklüğündedir. Konak ilçesi mekansal olarak kuzey güney aksında planlı gelişen ve yüksek ve orta gelir grubunun yaşadığı konut alanları ve plansız yada ıslah imar planlı gelişen orta ve düşük gelir grubunun yaşadığı konut alanları bulunmaktadır. Yani üst gelir grubundan düşük gelir grubuna kadar olan skalayı kuzeyden güneye kadar olan bölümde görebilmek mümkündür. İzmir merkez kentin güney batısında, Çevre yolunun hemen kuzeyinde yer alan mahallenin güneyinde Uzundere Toplu Konut alanı, batısında Yurtoğlu mahallesine bağlı Kon-kent toplu konut alanı ve kuzeyinde Universiade Olimpiyat köyü bulunmaktadır (bkz Şekil 5.1). Çevre yolu ile Akçay Caddesi kesişim kavşağına yaklaşık 5 km, Balçova kavşağına 4,5 km mesafededir. Akçay Caddesi'ne yakın konumdaki Ege serbest bölgesi, havaalanı, sanayi ve küçük üretim tesisleri, imalathaneler ve ticari alanlara ulaşım çevre yolunun yapılması ile oldukça kolaylaşmıştır. 1/25000 ölçekli İKBNİP'da yeni fuar alanına ve kentsel ölçekte rekreasyon alanına yakın olması önemli özelliklerinden biridir.



Şekil 5.1 Cennetçeşme mahallesinin İzmir kenti içindeki konumu

5.1.2 Genel Olarak Mekansal Görünüm

Bu bölüm kapsamında arazi kullanım durumu, kat adeti dağılımı, yapıların fiziksel durumu, mülkiyet durumu, doluluk-boşluk oranı, konut ve arsa bedelleri (kira-satış), donatı alanları gibi fiziksel mekana ilişkin verilerin genel bir değerlendirmesi yapılacaktır.

Mahallenin mekansal gelişimi ilk olarak kuzey bölümünde 3988 ve 3820 nolu sokaklar (bkz. Şekil 5.2) üzerinde başlamış, günümüze kadar olan süreçte ise mahallenin güney bölümüne doğru genişlemiştir.

Cennetçeşme mahallesi'nde genel olarak konut kullanımı mevcuttur. Ticari birimler daha çok 3988 no'lu sokak ve bu sokakla çevre yolu bağlantısını sağlayan 3996 no'lu sokak üzerinde bulunmaktadır. Ticari birimler küçük ölçekli ve mahalleye hizmet eden bakkal, manav, konfeksiyon, nalbur, kıraathane, büfe v.b. gibi kullanımlardır. Bunun yanında mahalle içinde ve yakınında tek tük konfeksiyon atölyesi bulunduğu yapılan görüşmelerden anlaşılmıştır. Aynı zamanda bu sokaklar ve mahallenin kuzeyinden geçen 3820 no'lu sokak otobüs ve dolmuş güzergahlarını oluşturmaktadır.



Şekil 5.2 Mevcut arazi kullanım durumu

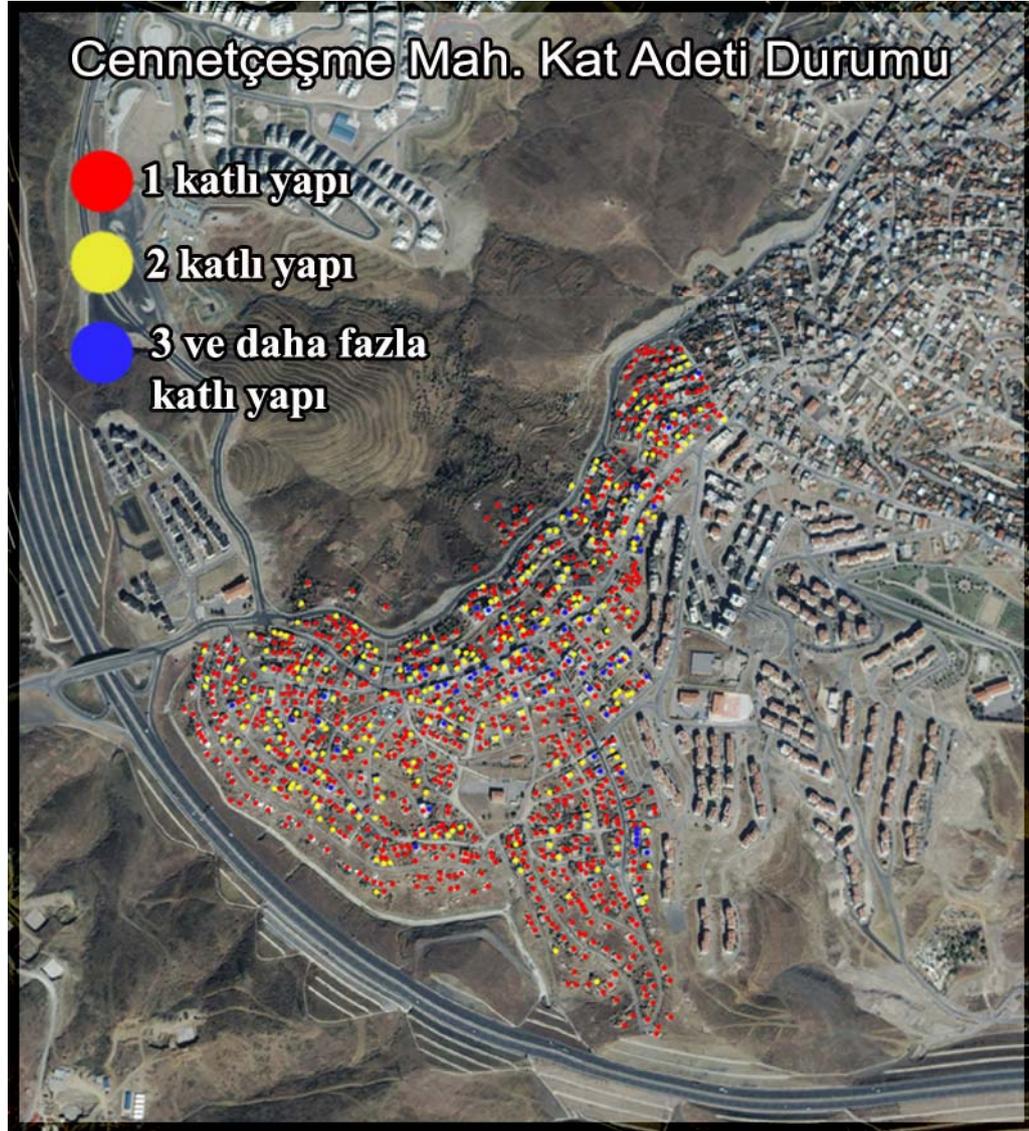
Topografyaya uydurulmuş konut adaları ve yollar yerleşimde oldukça dikkat çekmektedir. Yerleşimin arazi durumuna oldukça uyumlu olduğu ve topografyanın yerleşimin bu haliyle günlük yaşama olumsuz bir etkisinin olmadığı gözlenmiştir. Genel anlamda eğimli bir yapıya sahip mahallede yolların ve fiziksel düzenin topoğrafya şle uyumlu olması dikkat çekici bir başka özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Mahalle için iki önemli aks mevcuttur. Bunlardan biri mahalleyi kuzeydoğu-güneybatı yönünde ortadan bölen 3988 no'lu sokak, ikincisi yine aynı doğrultuda hemen hemen paralel bir şekilde 3988'in kuzeyinden geçen ve otobana bağlanan 3820 no'lu sokaktır. Araç yolları kısmen asfalt kısmen beton kaplama olup kaplamasız ham toprak olarak kullanılmakta olan yollarda mevcuttur.



Şekil 5.3 Konutlara servis hizmetini tam olarak veremeyen yollar.

Mahalle sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut olarak kullanılan yapılardır. Binaların yaklaşık olarak % 75'i tek katlı, % 20'si iki katlı ve % 5'lik bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır (bkz. Şekil 5.4). Konut adaları boşluklu yapısı ve kat adeti

durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. 2 ve 3 katlı ve nispeten daha geniş taban alanına sahip konut birimleri 3988 nolu sokağa yakın konumda bulunmaktadır.

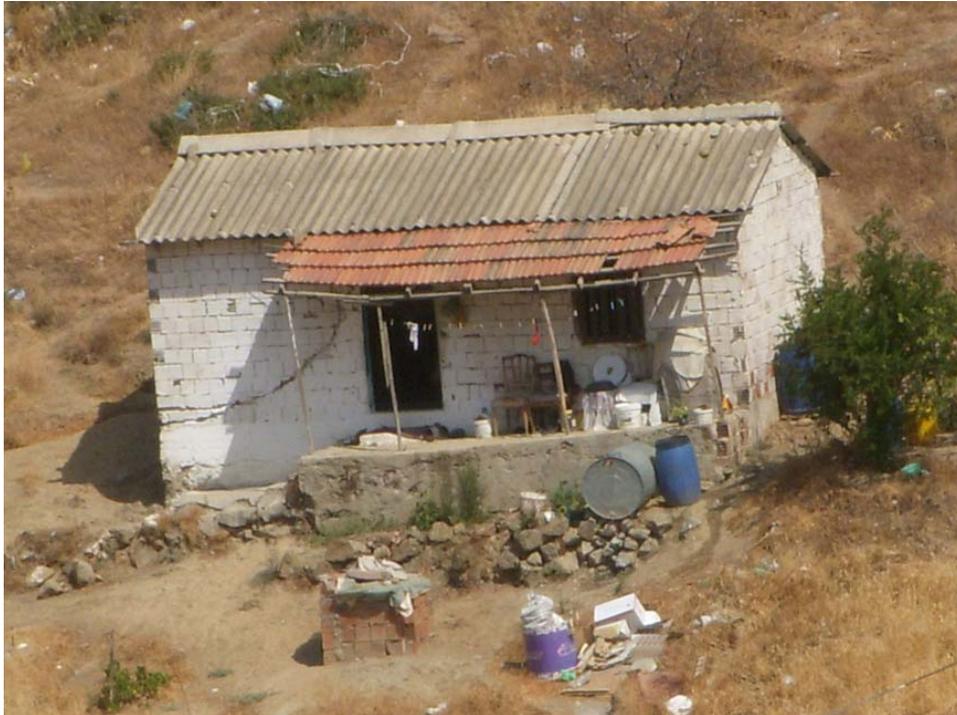


Şekil 5.4 Yapıların mevcut kat adetleri

Konut birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu gözlenmiştir. Özellikle mahallenin çevre yoluna yakın güney kısmında yaklaşık 50-60 m² konut birimleri (daha küçük konutlar da görülmektedir) yoğunluk göstermektedir. Nüfusu 5-6 kişi olan aileler bir yana 4 kişilik çekirdek bir ailenin yaşanabilirlik kriterleri çerçevesinde bu bölgedeki

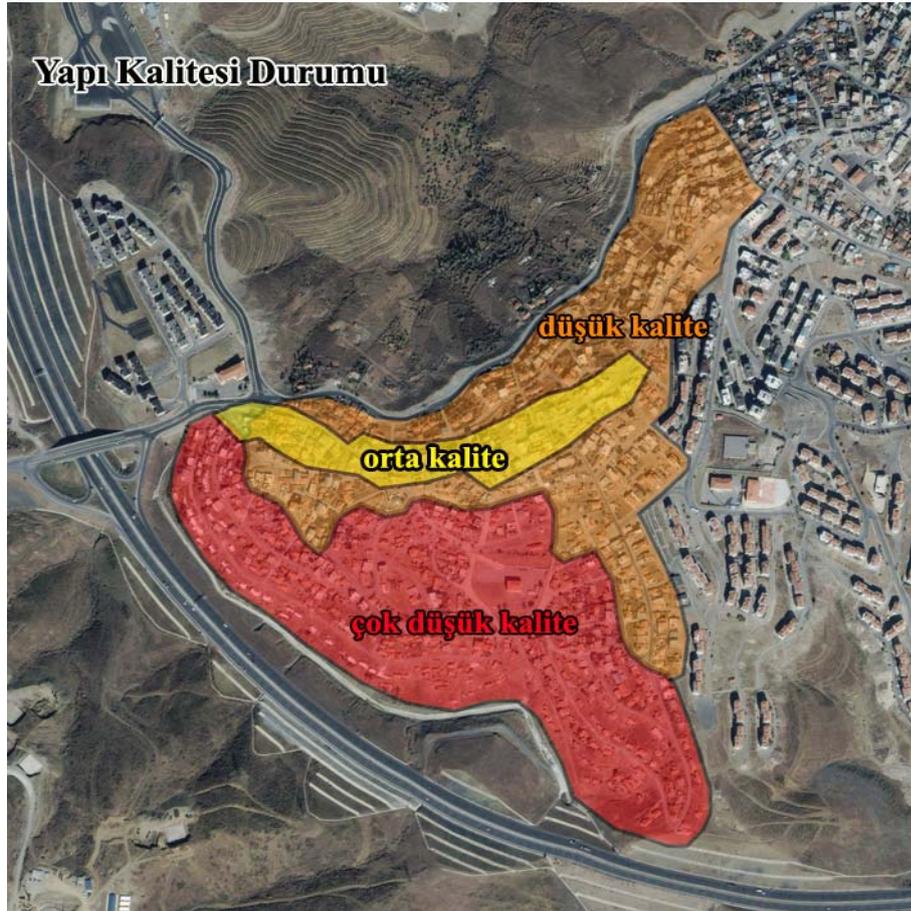
konutlarda yaşaması imkansız gibi görülebilir. Ancak bu imkansızlığın içinde yoksulluk unsuru unutulmamalıdır. Bölgede yaşayanların içinde buldukları ekonomik sorunlar, kendi ihtiyaçlarını karşılayabilecek, yaşanabilir, sağlıklı ve depreme dayanıklı konutlarda yaşama olanaklarını ortadan kaldırmıştır. Görüşmeler göstermiştir ki; mevcut özellikleri açısından sağlıklı konut ve çevrede yaşamak zorunda olmalarını yoksulluklarına bağlamakta ve buradan başka şansları bulunmadığından dolayı bu bölgede yaşamaya razı görünmektedirler.

Yapıların fiziksel durumu incelendiğinden alansal dağılım olarak kat adeti ile benzer bir mekansal dağılım göstermektedir. Çevre yoluna yakın güney kısmında bulunan konutların genelde tuğla malzemedен, sıvasız ve yaşayanları tarafından üretilmiş yığma yapılar oldukları göze çarpmaktadır. Alanın kuzey bölümünde yer alan yapıların büyük bir kısmı betonarme olmakla birlikte düşük nitelikte konutlardır (bkz. Şekil 5.6 ve 5.7). (İyi olarak tanımlanabilecek yapılar mevcut haliyle herhangi bir fiziksel müdahaleye, iyileştirmeye ihtiyacı olmayan yapılar olarak ele alınmıştır).



Şekil 5.6 fiziki açıdan oldukça kötü durumda olan konutlardan bir tanesi

Mevcut yapı stoğunun bir çoğunun sürekli olarak tamir ve bakım gerektirmesi, emek, zaman ve para harcanmasını zorunlu kılmaktadır. Yapılan görüşmeler göstermektedir ki; hemen hemen her yapı, inşa sürecinde ekonomik yetersizliğe bağlı olarak kalitesiz malzeme kullanımı ve kuralına uygun tekniğin kullanılmaması gibi nedenler ile tekrar tekrar onarılmakta ve geçici çözümlerle sorunlar ötelenmeye çalışılmaktadır.



Şekil 5.7 Yapı kalitesi durumunun alandaki dağılımı

Arazi çalışmaları ve yapılan görüşmeler WC/banyo gibi kullanımların konutun içinde yer almakta olduğunu göstermiştir. Bunda günümüzde şebeke suyu ve kanalizasyon sisteminin hemen hemen tüm sokak ve hanelere ulaşmış olmasının önemli etkisi bulunmaktadır. Mahallenin ilk yıllarında içme ve kullanma suyunun tankerlerle taşınan su ile karşılandığı ve kanalizasyon atıklarının alan zeminin

geçirgenlik özelliğine bağlı olarak şu an güneydeki çevre yolunun bulunduğu bölümde biriktiği göz önüne alındığında altyapının geçmişten bugüne nasıl bir değişim gösterdiği oldukça açıktır. Bakıldığı zaman alanın kendi özelinde, teknik altyapının diğer gecekondularına göre nispeten daha sorunsuz işliyor olması dikkat çekici bir özelliktir.



Şekil 5.8 Ticari faaliyetin yoğun olduğu 3988 nolu sokaktan bir görünüm

Mahallenin mekansal gelişimi ilk olarak kuzey bölümünde 3988 ve 3820 nolu sokaklar üzerinde başladığı, son dönemde yapılan konutların ise güney kısmında olduğu düşünüldüğünde yapıların fiziksel niteliğinin yapım yılı arasında doğrusal bir ilişkili olduğu anlaşılmaktadır. Görüşmeler, Cennetçeşme’de gecekonduların kısa bir süre zarfında yapılamadığını, bunun nedeninin ise ekonomik olanaklar, malzeme, işçi ve zaman yetersizliği olduğunu ortaya koymaktadır.²² Nispeten daha eski mahalle sakinlerinin, uzun yıllar boyunca konutun eksikliklerini belirli ölçüde giderebilmiş

²² Gecekonduunun genel kavramsal açıklamasında kısa sürede üretilen konut biçimi olduğuna vurgu yapılır ancak görüşmelerden Cennetçeşme gecekonduları içinde bir konutun üretilmesi ekonomik nedenlere bağlı olarak uzun sürdüğü sonucu çıkmıştır. Sürenin 1 yıla kadar uzadığı belirtilmiştir.

olduğu anlaşılmaktadır. Yeni yerleşmiş olanların ise bu konuda ciddi sıkıntılarının olduğundan söz etmek mümkündür. Küçük bir gecekonduyu yapmakta karşılaşılan sorunlar, sayısı az da olsa ruhsatlı olarak üretilen yapılarda kendini daha ağır hissettirmektedir. Hali hazırda yapımı devam eden 3 adet konutun tüm yasal süreçten geçtiğini, yapı denetim uygulamalarına tabi tutulduğu anlaşılmıştır. Bu işlemlerin, mahallelinin mevcut koşulları düşünüldüğünde hem ekonomik maliyetleri hem de prosedürü açısından zor olduğu ortadadır. Zaten bir çok zorlukla karşı karşıya olan kişilerin konut sahibi olmasının daha da zorlaştığı, iki katlı 80-90 m2 olan üç inşaattan ikisinin yaklaşık 2-3 yıldır devam ettiği bu koşullarda bir 2 yıl daha sürebileceği görüşmelerden anlaşılmıştır. Bu durumda yapılmış yasal düzenlemelere, yaşanan zorlukları daha da uzatacak başka bir sorun gözüyle bakılmaktadır.

Yaklaşık 1.215 hanenin bulunduğu mahallede hemen hemen tüm yapıların şu an ki sahipleri tarafından inşa edildiği, kiracılık oranının çok düşük oranda olduğunu mahalle sakinlerince özellikle vurgulanmıştır. Genel olarak ruhsatsız yapılardan oluşan konutların üzerinde bulunduğu parsellerin tapu kayıtlarının hisseli olarak düzenlenmiş olduğu Konak Belediyesi Kentsel Yenileme Şubesinden alınan bilgilerden anlaşılmaktadır. 1987 yılında onaylanmış olan ıslah imar planına göre ayrık düzende 2 kat yapılaşma izni olan mahallede kat adeti bilgilerinden de anlaşılacağı gibi çok az sayıda plana aykırı yapı bulunmaktadır. Ancak yine görüşmeler, ruhsatsız yapıları yasallaştırmak isteyen mahalle sakinleri için bürokratik işlemlerin maliyetinin yüksek olduğunu ve yasallaştırma girişimlerinin de bu nedenle başlayamadığını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla yasal duruma geçiş için bir çaba var olmakla birlikte ekonomik yetersizlikler bu çabanın hayata geçirilmesinin önünde bir engel olarak yer almaktadır.

Her ne kadar mahalledeki arsaların büyük bir kısmı ki özellikle kuzey bölümü özel mülkiyete konu olsa da alanın bütününde yapıların bir çoğunun ıslah imar plana uygun arsalar üzerinde üretildiği ancak bu üretim sürecinin genelinin yasal olmadığını tekrar hatırlatmakta fayda görülmektedir. Hem yapıların yasal statüsünün hem de bölgenin fiziksel özelliklerinin bunun yanında sosyal açıdan algılanma durumunun şu an için bir gayrimenkul talebi yaratmak için yeterli olduğu

söylenemez. Tabii ki mevcut mekansal doku ve konut birimlerinin de böyle bir talebi karşılamak amacıyla da üretilmediği ortadadır. Alanda yapılan gözlemlerde mahalle içinde satılık ya da kiralık konut bulunmadığı anlaşılmıştır. Zaten yapılan görüşmeler mahalle sakinlerinin konutları satmak ya da kiralamak amacıyla üretmedikleri, konutların genişleyen hane halkının barınma ihtiyacını ancak karşılayabildiği, konutların şu an ki fiziksel durumu da düşünüldüğünde benzer ekonomik sınıftaki kişilerce ancak talep edileceği, bu durumun da getirisinin mevcut durumu iyileştirici bir etmen olmayacağı konusunda önemli bilgiler vermektedir. Özellikle görüşülen kişilerin %98'i bu bölgeden ayrılmak istemediklerini, el değiştirmeye dair herhangi bir talebin de söz konusu olmadığını, olsa da bunun ekonomik açıdan düşünmeye değer bir durum arz etmediğini vurgulamışlardır. Genel olarak, yaklaşık 20-25 yıllık bir süreçte oluşturulan mekansal dokunun, gerek sosyo-ekonomik, gerekse kültürel bedellerinin çok ağır ödendiğini hala daha ödenmekte olduğunu, tüm sürecin bütün sıkıntılarını çektikten sonra bu bölgeden ayrılmayı ne zorla ne de kendi istekleri doğrultusunda düşünmediklerini açıkça belirtmişlerdir. Şu andan itibaren bölgenin kazanacağı rantı ya da kaybedeceği değeri ne olursa olsun kabullenmiş durumda oldukları anlaşılmaktadır. Gerek mahallenin gerekse tek tek her konutun, her hane halkının çeşitli konularda eksiklerinin olduğunu, bunun yanında elde edilen tüm birikimin burada bulunduğunu dolayısıyla başka bir yerde yeni bir hayat kurmanın, sıfırdan başlamanın mahallenin ve Türkiye'nin mevcut ekonomik açmazları içinde çok güç hatta imkansız olduğunu özellikle vurgulamışlardır. Mevcut durumuyla zaten belirli bir ölçüde yaşamayı başaran, en azından mahallenin fiziksel mekanının daha da kötü olmayacağı düşüncesine hakim bir topluluk söz konusudur.

Son zamanlarda mahallenin yakın çevresinde meydana gelen gelişmeler, çevre yolu bağlantısının yapılması, teknik altyapının giderek iyileştirilmesi, Kon-kent, Uzundere gibi toplu konut alanlarının ve Olimpiyat evlerinin yakın konumda yer seçmesi v.b. etmenlerin bölgede birçok konuda ki eksikliklerin giderilmesinde oldukça etkili olmuştur. Bu olumlu değişimlerin mahalle ve çevresindeki taşınmaz değerlerinde artış yarattığı tespit edilmiştir. Cennetçeşme mahalle sakinleri tarafından da durumun farkındalığı açıkça gözlemlenmektedir. Çevredeki tüm alanların ya çok katlı ya da nitelikli konut alanı olması, bu bölgede yapı ölçeğinde

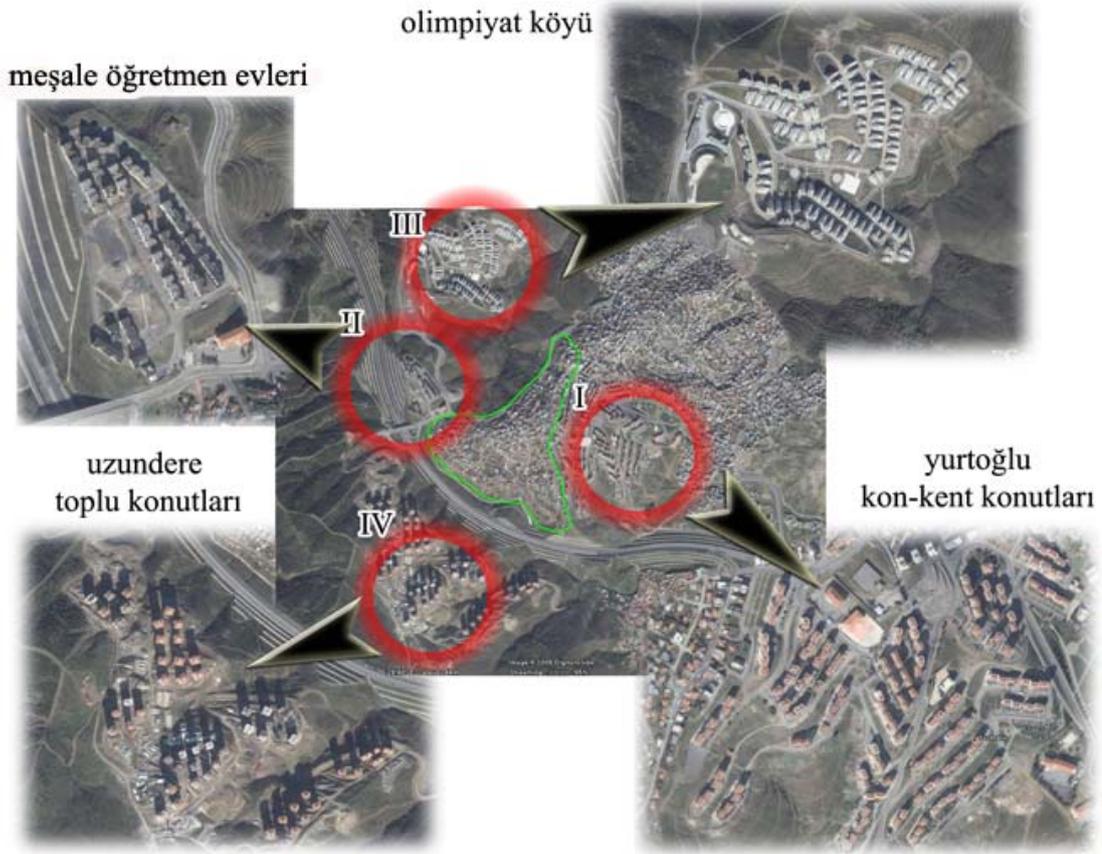
sadece Cennetçeşme’de düşük yoğunluklu ve az katlı yapıların bulunması mahalle sakinlerine kendilerine adil davranılmadığını düşündürmektedir. Çok ciddi bir rant beklentisini ifade etmese de mahalle sakinleri kentsel dönüşüm gibi herhangi bir uygulamanın alan üzerindeki rant beklentilerinin ciddi boyutlara ulaşabileceği konusunda düşüncelerini belirtmişlerdir. Mevcut imar planının şu an ki durumuyla ayırık nizamda 2 katlı yapılaşma düzeni, alandaki taşınmazların çevrede tespit edilen taşınmaz değerleri seviyesinde değere sahip olması ihtimalini azaltmaktadır. Bu yüzden ranta konu olacak potansiyeli taşımadığı çevredeki konut fiyatlarından anlaşılmaktadır.

Alan çalışması sırasında (Mayıs, 2008) çevredeki konut değerleri yine bu çevrede bulunan emlakçı ve taşınmaz sahibinden, bunun yanında internet ortamındaki ilanlardan elde edilmeye çalışılmıştır. Bu fiyatlar kapsamında dönüşüm sonrası oluşacak mekansal dokudaki taşınmazların da bu tespit edilen değerler civarında olacağı öngörülmektedir.

- I. Çalışma alanının doğusunda yer alan, 1987 yılında belirlenmiş olan gecekondu önleme bölgesi sınırları içinde kalan, mevcut çevre özellikleri açısından pek fazla olumlu nitelikleri olmayan, topografik açıdan oldukça eğimli, yüksek yoğunluklu, yapı kalitesi açısından ortalama düzeyde, çevre düzenlemesi bakımsız kalmış, tamamlanmamış Yurtoğlu, Kon-kent toplu konutlarında (bkz. Şekil 5.9) 90 m² bir konutun iç özelliklerine bağlı olarak 65-75 bin YTL civarında olduğu,
- II. Çalışma alanının batısında yer alan, birbirine oldukça yakın mesafede konumlanmış apartman bloklarından oluşan, yapı kalitesi açısından ortalama düzeyde olan, güvenlik hizmeti bulunan, giriş-çıkış kontrollü Meşale Öğretmen Evlerinde (bkz. Şekil 5.9) 128 m² deniz gören dairenin 75-90 bin YTL’ye satıldığı,
- III. Çalışma alanının kuzeyinde yer alan, 2005 üniversitelerarası olimpiyat oyunları organizasyonu için yapılmış, çevre düzenlemesi büyük ölçüde

tamamlanmış, yapı kalitesi açısından iyi olarak nitelendirilebilecek olimpiyat köyündeki (bkz. Şekil 5.9) farklı büyüklükte (75 m² ile 155 m² arasında) ve nitelikte dairelerin ortalama birim m² fiyatı 900-1100 YTL civarında olduğu belirlenmiştir.

- IV. Çalışma alanının güneyinde yer alan, 1999 yılında gecekondu önleme bölgesi ilan edilmiş, inşaatı TOKİ'nin sorumluluğu altında yaklaşık iki yıldır devam eden ve teslim aşamasına gelen Uzundere toplu konutlarında (bkz. Şekil 5.9) TOKİ tarafından, 120 m² büyüklüğündeki daireler en düşük 74 bin ve en yüksek 97 bin YTL bedelle satışa sunulmuştur.



Şekil 5.9 Çevredeki taşınmaz değerlerinin elde edildiği alanlar

Cennetçeşme mahallesi çevresindeki konut fiyatlarına bakıldığı zaman İzmir kenti genelinde orta-orta alt gelir grubunun yaşadığı konut bölgelerine benzer fiyat

aralıkları dikkati çekmektedir. Olimpiyat evleri özel bir organizasyon kapsamında inşa edilmiş olmasından dolayı nispeten daha kaliteli ve yaşanabilir olarak nitelendirilebilir. Zaten bu farklılığın konut değerlerine yansımakta olduğu açık olarak gözlemlenebilmektedir. Ancak TOKİ'nin farklı kentlerde ve İzmir'de alt gelir grubuna yönelik ürettiği toplu konutlarda daire satış bedellerinin en az 60-70 bin civarında olduğu düşünülürse Cennetçeşme çevresinin de alt gelir grubu nitelikleri taşıdığı varsayılabilir. Günümüzde TOKİ ve diğer konut üreten farklı nitelikteki kuruluşların mevcut projeleri incelendiğinde kent içindeki konumları, çevre düzenlemeleri, ekstra özellikleri (24 saat güvenlik, kamera izlenen yerleşim duvarları v.b.), inşaat teknikleri, banka kredisine oldukça uygun olması, konut birimlerinin iç dekorasyonunda kaliteli ve hazır üretim malzemelerin kullanılması, otopark, yeşil alan, çocuk oyun alanı v.b. gibi bir çok nitelikli özelliği bir arada barındırdığını görmek mümkündür. TOKİ'nin de özel şirketlerle yürüttüğü bazı ortak çalışmalarda da “kapalı yerleşim” olarak tanımlanan ve daha çok üst gelir grubuna yönelik üretilen, “özel yaşam alanları” söylemi ile pazarlanan bu tür yerleşimlerin sayısı gün geçtikçe artmaktadır. Hem üretilen konut niteliğinin hangi gelir grubuna hitap ettiği, hem de ne miktarda konut üretildiğinin serbest piyasa koşullarında geliştiği ve bu koşulların günümüz için üst gelir grubuna yönelik olduğu birlikte düşünüldüğünde konut sahibi olamayan alt gelir gurubu hatta son dönemde bu grubun da altında kalmış “kronik yoksulların”²³ nasıl ve ne sürede konut edinebileceği önemli bir sorun olarak gündemdeki yerini korumaktadır.

Gecekondulaşarak gelişen Cennetçeşme mahallesi günümüzde sosyal donatıların nitelik ve niceliği açısından yetersizlik göstermektedir. Özellikle sosyo-kültürel gelişimi sağlayacak donatı birimlerinin eksik yada yetersiz olduğunu vurgulamak gerekir. Alan içinde ve çevresinde eğitim tesisi olarak 3 adet ilköğretim ve 1 adet lise bulunmakta, bunun yanında 1 adet sağlık ocağı ve 2 adet dini tesis yer almaktadır. Yeşil alan, çocuk oyun alanı ve spor tesisi gibi donatıların yetersizliği ya da olmayışı yerleşim için önemli eksikliklerin başında gelmektedir. Ayrıca hiçbir kültürel tesisin bulunmaması mahalle sakinlerince eksikliği hissedilen bir başka donatı birimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Uzundere rekreasyon alanının henüz hayata geçirilememiş

²³ O.İşık ve M.M. Pınarcıoğlu, (2003)

olması, mahalle içinde planla belirlenmiş yeşil alanların henüz uygulama görmemiş olması da önemli sorunlar olarak tespit edilmiştir. Gençlerin boş zamanlarını yönlendirecek, sosyo-kültürel gelişimini sağlayacak nitelikte herhangi bir tesisin olmayışı mahalle sakinlerinin hemen hemen hepsinin ortak belirlemiş olduğu sorun olarak dikkat çekmektedir. Bu tür ihtiyaçların yine ekonomik yetersizliğe bağlı olarak merkezde karşılanmasının güç olduğunu, mahalle içinde bu ihtiyacı karşılayacak bir tesisin yapılmasının çok önemli bir yatırım olacağı düşüncesi hakimdir.



Şekil 5.10 Mevcut uygulama imar planı

Uzun bir süre içinde sahip oldukları konutları kısıtlı olanaklarla belirli bir düzeye getirdiklerini, ellerinden geldiğince yaşanabilir bir konut üretmeye gayret ettiklerini vurgulayan mahalle sakinleri aynı gayreti ve çabayı bu zamana kadar göreve gelmiş

yerel yöneticilerin göstermediği, gerekli olan hizmetlerin yerine sadece seçim zamanlarında, günü kurtaran hizmetlerle göz boyandığını ve bunların çözüm olmadığını anladıklarını belirterek gerek yerel yönetime gerekse merkezi yönetim politikalarına güvenlerinin kalmadığını bir çok kez vurgulamışlardır.

5.2 Cennetçeşme Mahallesi'nin Sosyo-Ekonomik Analizi

Yoksulluk ve yoksunluk tanımlanmaya, açıklanmaya çalışılırken bir çok alt kavramın yardımına gereksinim duyulmaktadır. Bunun yanında genel tanımlamalar dikkate alınarak alt kavramlarla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Yoksulluğu belirlemek için kesin istatistiksel bir değer kümesi oluşturulmasının ve ortaya çıkacak sonuçların geneli tarifleyecek niteliğe sahip olup olmadığının belirlenmesinin uzmanlar tarafından oldukça güç olacağı düşünülmektedir. Yaşadığı ülkeden, mahalleye, konuta kadar kişinin ya da toplumun içinde yer aldığı genel koşullara göre yoksulluk düzeyinin ne olduğunun belirlenmesi ve yoksulluğun ve yoksunluğun buna göre tartışılması gerekmektedir.

Kimlerin hangi kritere göre yoksul olarak kabul edileceğinin ortaya konması; kentsel yoksulların analiziyle ilgili boyutu kendiliğinden ortaya çıkarmamaktadır. Kentsel yoksulların analiziyle ilgili problem, bu kitlenin yoksulluk deneyimleriyle ilgili çeşitli boyutların ayrıştırılması yöntemiyle aşılmaya çalışılmıştır. Bu boyutlardan zaman, mekan ve davranış biçimini esas alan tanımlama biçimleri ön plana çıkmaktadır (Bıçkı, 2005). Yoksulluğun zamana göre tanımlanmasında, aile ve bireylerin uzun süreler yoksulluk durumunda kalmış olmaları veri olarak alınmaktadır. Yoksulluk durumunun uzun süreler devam etmesinden ötürü, bu yoksulluk biçimi, kalıcı yoksulluk (persistent poverty) olarak adlandırılmaktadır. Mekana göre tanımlanan yoksulluk biçiminde ise, yüksek işsizlik ve kötü barınma koşulları içeren, mekansal olarak kentin belli yerlerinde yoğunlaşmasından ötürü semt yoksulluğu (neighborhood poverty) adını da alan, getto yoksulluğu söz konusu edilmektedir. Yoksulluğun davranış biçimine göre tanımlanmasında, iş yaşamına katılma ve etik konularda toplumun genelinden farklı tutumlara sahip olan sınıfa

yoksulluğu (underclass poverty) anlatılmaktadır (Jargowski ve Bane, 1991:235-236, aktaran Bıçkılı, 2005).

Yapısı gereği neredeyse tüm sosyal bilimlerin ilgi alanına girmekte, bu nedenle gerek tanımlanması, gerekse çözümü açısından disiplinler arası olma özelliği taşımaktadır. Gelirin bölüşümü açısından iktisadî, yoksulların farklı bir toplumsal kategori oluşturmasından dolayı sosyolojik, yoksul olmanın sadece nesnel kriterlere bağlı olmaması, aynı zamanda öznel algılamayla da ilintili olması nedeniyle psikolojik, yoksulluğun ancak insanların yoksulluğu olarak anlam kazanması dolayısıyla antropolojik ve yoksullar ile yoksul olmayanların kentsel mekan kullanımını farklılaştığı için kent bilimsel özellikler taşıması açısından oldukça çözümlenmesi zor bir konudur (Önder ve Şenses, 2006). Bireyin günlük kalori gereksinimini karşılayan besin miktarının maliyeti, asgari gıda harcamaları dışında temel gereksinimlerin maliyeti ve gıda harcamalarının genel gelir içindeki oranı, gibi sayısal standartlara oturan unsurlara bağlı yoksulluk tanımlanması yapılabilmektedir. Kişinin cinsiyetine, yaşına, iktisadi durumuna, medeni durumuna, hane halkı büyüklüğüne, yaşadığı alanın özelliklerine, konutun özelliklerine v.b. gibi bir çok özgül nedene bağlı olarak değişebilecek ihtiyaçlar ve bu ihtiyaçların maliyetine göre bir yoksulluk saptamasının her mekanda farklı sonuçlar çıkaracağı, bunun yanında farklı toplumsal koşullar altında da bu sonuçların değişiklik gösterebileceği ortadadır.

Buna bağlı olarak kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilen alanlar ki özellikle gecekondular olarak gelişmiş konut alanları özelinde yoksulluğun analiz edilmesi gerekmektedir. Çünkü bugünkü kentsel dönüşüm uygulamaları genel itibariyle söz konusu bölgenin sahip olduğu yada dönüşüm uygulamasından sonra elde edeceği rant üzerinden geliştiği bir ortamda bu alanlarda yaşayan sosyal grupların süreç sonunda nasıl etkilenecekleri önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüzdeki uygulamaların hemen hepsinde söz konusu alanlarda yaşayan halkın az yada çok sahip oldukları haklar dikkate alınmadan yada gerekli önem verilmeden yerinden edilme süreci işletilmekte ve bu sürecin ekonomik, kültürel, psikolojik ve sosyolojik bedeli yerel halka kesilmektedir.

Özellikle İstanbul'da Sulukule, Ayazma, Başbüyük, Gülsuyu, Gülensu gibi bir çok mahallede yaşayan sakinler kendileri için yapılan toplu konutları ve gecekondularına karşılık verilen bedelleri yetersiz bulmaktadırlar. Gerek toplu konutların büyüklüğü, çevre özellikleri, konumu açısından kendilerine uygun görmeyen gerekse bu süreçte yeni ve eski konut bedellerinin arasındaki farkı ekonomik olanaklar çerçevesinde ödenmesi zor bir borç olarak gören bölge halkı, daha uygun koşullara sahip bir anlaşma ortamı talep etmektedir. Ortaya çıkan koşullar altında tercih edebilecekleri farklı seçenekleri olmadığı anlaşılmaktadır. Evlerinin yıkılma durumunun sürekli gündemde olması, anlaşmazlık ortamı, belirsizlik, güvensizlik, sürecin uzaması gibi gün geçtikçe derinleşen sorunlar yerel halkın gündelik yaşamını sürdürmesinde zorluklar çıkarttığı bilinmektedir. Bu bölgelerde yaşayan, ekonomik göstergeleri açısından son derece yoksul olan toplulukların bu koşullar altında bir çok sorunla karşı karşıya kalma potansiyeli yüksek görülmektedir.

Sosyal ve ekonomik boyutu içinde toplumsal gündelik yaşamın da dikkate alınarak süreç içinde yaşanan eksikliklerin giderilmesi önemli bir adım olacaktır. Sürecin sadece ekonomik ve politik karar mekanizmasına bağlı olarak şekillenmesi ve bu şekliyle tasarlanan kentsel dönüşüm, etkileyeceği sosyal grupların yaşayacağı olası sorunları daha da derinleştirecektir. Mekansal, sosyal, kültürel ve ekonomik sorunları ortadan kaldırmak yada en aza indirmek için tüm sürecin bir bütün olarak ele alınması gerekmektedir. Ayrıca dönüşüm uygulamalarının sadece bir bölgenin fiziksel mekanını değiştirmekten öte etkiler oluşturduğu ve yakın alanlarda olduğu ölçüde içinde yer aldığı kenti ve yaşayan halkı da etkileyeceği dikkate alınmalıdır.

Bu çerçevede fiziksel mekanın nasıl bir değişim göstereceği öngörülse de yaşayan sosyal grubun nasıl etkileneceği, uygulamaların farklı nitelik ve niceliklerine bağlı olarak gerçekleştirilecek araştırmalarla ortaya konmalıdır. Dönüşüm programına alınan gecekondular alanları, özellikle kentin yoksul bölgeleri olarak tanımlanması itibari ile bu açıdan daha hassas bölgelerdir.

Kalabalık hanehalkı, düşük gelir, sağlıksız konut ve çevre, yetersiz altyapı ve sosyal donatı, eğitim düzeyinin düşük olması, sağlık güvencesinin olmaması yada yetersiz olması, yetersiz beslenme, siyasi ve politik anlamda dikkate alınmama, sosyal dışlanma gibi bir çok unsurun bu alanlar içinde farklı düzeylerde hissedilmesi yoksulluk ve yoksunluk durumunu ortaya koymaktadır. Bu unsurlara bağlı olarak ağırlaşan ya da daha hafif hissedilen yoksulluk düzeyinin, etkisi altına aldığı topluluğun süregelen her türlü değişiklik karşısında ne kadar korunmasız kalacağıının belirlenmesinde önemli bir durum halini almıştır.

Bu çerçevede söz konusu bölgelerin ne kadar korunmasız durumda olduğu yukarıda bahsedilen bir çok unsura bağlı olarak değişmekle birlikte bugün tartışılan haliyle kentsel dönüşümün ve yerel halkın nasıl bir **etkileşim** * içine gireceği önemli bir soru işaretidir.

Bu kapsamda Cennetçeşme'de öncelikle dış gözlemlerle daha sonra da mahalle sakinleri ile yapılan görüşmeler çerçevesinde hane halkı büyüklüğü, geliri, eğitim düzeyi, işgücü yapısı, sağlık güvencesi, daha önce ikamet edilen yer, çevresel algılama, beklentiler başlıkları altında verilerin toplanmasıyla mahallelinin hangi **yoksunluklara** sahip olduğu, dönüşüm süreci ile bütünleşebilme olasılığını etkileyecek **yoksullukla** ilişkili unsurların değerlendirilmesi yapılacaktır.

5.2.1 Sosyal Yapı

Günümüz Türkiye'sinde uygulanmakta olan ya da planlanan kentsel dönüşüm projelerinin tamamına yakını ekonomik ve rant üzerinden işletilerek uygulama sahasının sosyal yapısını dikkate almayan bir yapıda olduğu konusunda bir çok sivil toplum örgütü, dernek v.b. kuruluşlar ve halk tarafından eleştirilmektedir. Uygulama aşamasındaki örneklerde gecekondulara alternatif olarak üretilen fiziksel yaşam alanının konut biriminden çevre donatılara kadar halka vaat edilenden uzak,

* özellikle etkileşim kelimesi seçilmiştir. Süreç içinde sadece kentsel dönüşümün kenti ve kapsadığı alanlarda yaşayan halkı etkilemesi beklenemez. Bu bölgelerde yaşayan halkın, STK'ların v.b. kurumların duruşları, düşünceleri ve çalışmaları karşısında kentsel dönüşümün de etkilenmesi yüksek olasılıklıdır.

beklentileri karşılayamayan durumda olduğu gündemi meşgul etmektedir. Büyük bir bölümü göç ile oluşmuş bu alanların içinde buldukları yoksulluğa bağlı olarak yeni bir yer değiştirme konusuna pek sıcak bakmamaktadırlar. Gecekondu ve yoksulluğun kentsel yoksulluk kavramına denk geldiği bir noktada yaşanan ekonomik zorlukların sosyal yapıda yarattığı sorunlar oldukça önemli boyuttadır. Zaten mevcut ve gittikçe ağırlaşan sorunlar içinde hem yer değiştirmeye bağlı sosyal uyum, hem borçlanmaya bağlı geçim sıkıntısı hayatı daha da zorlaştıracığı beklenmektedir. Bu güne kadar yapılan çalışmalardan Türkiye yerel ve merkezi yönetiminin kentsel dönüşüme bakış açısının; sosyal yaşamı şekillendiren yoksulluk gibi önemli bir durumu ekonomiden bağımsız düşünerek, gecekondu ile yoksulluk arasında bağlantı kurmayarak, gecekondu olgusunun binaları yıkarak yok edilebileceğine inanmak ve bunu yaparken ise herhangi bir bilimsel dayanaktan, destekten yararlanmayarak şekillendiği anlaşılabilir.

Kentsel dönüşüm kapsamındaki bir çok alanın ortak paydada benzer niteliklere sahip olduğunu söylemek mümkündür. Bunlar göçle oluşmuş olması, kentli çekirdek aileye göre kalabalık hane halkı, kentsel işgücüne kısmen ve zaman zaman katılabilmiş, katılmakta güçlük çeken, çoğu zaman enformel işlerle geçimini sağlayan, eğitim düzeyi düşük, kentsel hizmetlerden tam olarak yararlanamayan v.s şeklinde genelleştirilebilir. Bu kadar çok unsurun farklı düzeyde, farklı nitelikleri barındırdığı göz ardı edilmemelidir. Bir de bu alanların parçası oldukları kentlerin gelişimi, yüklendiği vizyon ve misyon da farklı parametreler olarak ele alındığında, sürecin, belirli büyüklükteki bir alanda gecekondulara çözüm olma işinin ne kadar güç olduğunun göstergesidir. Her ne kadar dönüşüm alanları bir çok konuda benzerlik gösterse de özellikle farklı sosyo-ekonomik profil içinde yoksul olma durumunun tüm süreci derinden etkilemesi beklenmektedir.

Cennetçeşme mahallesi araştırma öncesi öngörülen biçimde, benzer nitelikteki başka göçle oluşmuş gecekondu bölgeleri ile benzerlikler ve elbette farklılıklar taşımaktadır. Nitekim yapılan alan araştırması ve görüşmeler Cennetçeşme mahallesi içinde bir bağımsız bölümde yaşayan fert sayısının 6 kişiye yakın olduğunu göstermiştir. Gerek muhtarlıktan alınan, gerekse sağlık ocağı kayıtlarından elde

edilen veriler bir hanede ortalama 6 kişinin yaşadığı sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Mahalle sakinleri ile yapılan görüşmelerle ilişkilendirildiğinde bu sayının en az iki aileyi kapsadığı, ekonomik olanaksızlığa bağlı olarak iki yada daha fazla ailenin aynı konutta yaşamak ve gelirini paylaşmak zorunda kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Araştırma kalabalık hane halkına işaret etse de burada derinlemesine görüşmeler sonucunda ortaya çıkan bulgular yoksulluğa açıkça işaret etmektedir. Birden çok aile reisinin ekonomik katkı yaparak tek bir konutta gelir-gider dengesini kurmaya çalışması, gelirin ve giderin ortaklaşa bölüşümü ile ancak ve ancak sağlanabilmektedir.

Yoksulluğu paylaşarak katlanılabilir bir hale dönüştürme çabası konuşmalardan açıkça anlaşılmaktadır. Görüşme yapılan bir çok kişinin vurguladığı durum en çarpıcı haliyle ifade bulmaktadır.

“ Ben yirmibeş senemi verdim. Postacılık yaptım. Bütün varımı yokumu buraya döktüm, üç aylık emekli maaşım hepsi hepsi 700 YTL, çocuğum evlendi yine aynı evin içinde üst üste duruyoruz. Evim varken çocuğumu dışarı atar gibi kiraya mı çıkarayım. Zaten çıksa da kirayı ödeyemez. O da 3-5 kuruş getiriyor da ekmeğimizi, aşımızı, suyumuzu alabiliyoruz. Aynı eve iki maaş giriyor da ancak böyle yaşayabiliyoruz.”

Her ne kadar yapılan araştırmalar²⁴, göçle oluşmuş alanlarda hane halkı büyüklüğünün daha önceki dönemlere nazaran azaldığını gösterse de Cennetçeşme'nin bugünkü durumu farklı bir bakış açısıyla ele alınmak zorunda kalmıştır. Özdemir v.d. (2005), özellikle hane halkının kompozisyonun değişimi ile vurgulamak istedikleri duruma örnek teşkil etmektedir. Artık geleneksel aile ya da çekirdek aile düzeni içinde ekonomik güçlükler ile baş edebilme anlamında organize olmakta zorlanan hane halkı, diğer haneler ile oluşturdukları akrabalık veya hemşerilik ilişkisine dayalı bir dayanışma biçimini ortaya çıkarmıştır. Bunun yanında yine ekonomik nedenlere bağlı olarak evlilik gibi durumlarda kişilerin ebeveynlerinin yanında kalmaya devam etme eğilimleri de ekonomik açıdan

²⁴ Sevgi (1988), Şenyapılı (1996),

mücadeleye destek olmak ve bulmak ile açıklanabilmektedir. Bu birlikteliğin de mekana (konuta) yansımış hali olarak farklı bir yapılanma söz konusu olmaktadır. Bu dayanışmacı yapılanma yoksulluğa bağlı gelir ve giderin dengelenmesi, ekonomik zorluklara direnme biçimi olarak gözlemlenmektedir.

Yoksulluğun zamana göre irdelenmesinde aile ve bireylerin uzun süre yoksulluk durumunda kalmış olmalarının veri olarak ele alınıyor olmasının yoksulluğun tanımlanmasında önemli olduğu daha önce de belirtilmiştir. Bu kabul çerçevesinde 1960’larda başlayan Cennetçeşme mekansal gelişim süreci içinde hane halkının göç ettiği yerdeki yaşam koşullarında da güçlükler ve zorluklar olduğu düşünüldüğünde günümüze kadar olan süreçte yoksulluklarının zaman içinde azalma göstermediği anlaşılmaktadır. Cennetçeşme mahallesi araştırma öncesi öngörülen biçimde, benzer nitelikteki başka göçle oluşmuş gecekondü bölgeleri ile benzerlikler ve elbette farklılıklar taşımaktadır.

“Ardahan’da 100 dönüm arazimiz vardı. Babamlar on kardeş, çeşitli nedenlerden dolayı bölündü, toprak parçalandı. Kardeşlerden kimisi ortak işletse de zaman içinde paylaşımında birçok sorun ortaya çıktı. Aileler kalabalık öyle küçük arazilerin bir evi doyurması çok zor. Herkes tarlada çalışır, alınan ürün ucu ucuna yeterdi bize...”

Görüşülen aileler geldikleri yerlerde de geçim sıkıntısı yaşamakta olduklarından bahsetmektedirler. Bu açıdan yoksulluğun, geçim sıkıntısının bu topluluklarda kronikleşmiş olduğundan söz etmek mümkün hale gelmektedir. Gerek göçten önce gerekse göçten sonra, hanehalkı büyüdükçe geçim sıkıntısı ve yoksulluk düzeyinin artışından bahsetmek tam olarak mümkün olamamaktadır. Genel olarak gecekondü alanlarında gözlenen güvencesiz ve süreksiz işlerde çalışma oranlarının yüksek oluşu, zor elde edilen iş piyasasında daha fazla aile bireyi ile var olma savaşı verilmesinin gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu koşullarda da kalabalık aile yapısı avantaja dönüşmeye başlamıştır. Dolayısıyla kalabalık aile yapısının ekonomik sıkıntıları doğuran mı, yoksa bu sıkıntılara karşı koyabilme becerisi olarak mı ele alınması gerektiği konusunda paradoksal bir durum ortaya çıkmaktadır. Cennetçeşme mahallesi özelinde daha önce de belirtildiği gibi kalabalık hane halkı, ekonomik

güçlülere karşı durabilmenin ön koşulu, direnme gücünü sağlayan bir yapı olarak belirtilmiştir.

Ulusal politikalar çerçevesinde geçmiş ve bugün irdelendiğinde söz konusu bu durumun paradoksal hali ortadan kalkabilir. Geçmişte sanayi sektörünün, ucuz iş gücünü doğudan batıya göç eden kalabalık aileler ile karşılayarak gelişimine ivme kazandırmış olması, aynı zamanda bunu destekleyen politik sürecin batı kentlerinde ciddi yığılmalara neden olan bu nüfusa sessiz kalması, müdahale etmemesi, “sanayileşen bir ülke” ve “işe ihtiyacı olan kalabalık aile” ikilisini birbirini tamamlayan iki unsur haline getirmiştir. Bir milat olan 1980 li yıllarla birlikte her şeyi ile değişen dünyada artık post-fordist üretim biçiminin yerleşmeye başlaması, emek gücünün önemini yitirmesi ile post-modern olarak globalleşen dünyada olduğu gibi Türkiye’de de teknolojik ürünlerin gelişmekte olan ülkenin yeni ucuz iş gücünü oluşturduğu unutulmamalıdır. İş gücünün değişen nitelikleri ve nicelikleri bağlamında bu değişim esnasında az da olsa sistemin içinde tutunabilmiş ve konumunu koruyabilmiş bir kesim bulunsa da bunu gerçekleştirememiş büyük bir çoğunluğun varlığı ciddi bir yoksulluk oranına işaret etmektedir.

Cennetçeşme sakinleri bu oranın bir parçası olarak doğru dürüst bir konum elde edebilmek, hayata tutunabilmek için göç etmek zorunda kalmışlardır. *“Biz orda çiftçiliği ona buna satmak için yapmazdık. Ancak kendimize yeterdi zaten. Oraların iklimi belli, soğuk, kış kıyamet; ürünü tarladan alamadığımız zamanlar çok olurdu. Dışarıda memur işçi olarak çalışan yoktu ki ürün alamadığımız zaman geçinelim. Yoktu yani bizim buralara gelmekten başka çaremiz yoktu.”* Geliş nedenlerinin geçim sıkıntısı, ekonomik yetersizlik olduğu net bir biçimde ifade edilmiştir.

Muhtarlıktan alınan veriler ve yapılan görüşmeler kapsamında gelinen yer dağılımı incelendiğinde Doğu Anadolu Bölgesi’nin (Kars, Erzurum, Ardahan, Bingöl ağırlıklı) büyük bir paya sahip olduğu, İç Anadolu bölgesinin ve Güney doğu bölgesinin ise daha düşük oranlarda olduğu görülmektedir. Gelinen yerde genel olarak ekonomik kazancın yoğun bir şekilde gerçekleşen tarımsal faaliyet ile sağlandığı ancak teknik ve iklim olumsuzluklarının yanında ürünün hane içinde

kullanılan miktarın oldukça fazla olmasına bağılı olarak ekonomik açıdan yeterli gelir elde edilememesine neden oluşu geliş nedenlerinden ön önemlisi olarak gösterilebilir. Kısaca ilgilendikleri ana ekonomik faaliyetin geçim için gerekli olan getiriye sağlayamamış olmasının göçü tetiklediği anlaşılmaktadır. Geldikleri yerde herhangi bir gayrimenkulun olmayışı ya da mevcut gayrimenkulun ekonomik değerinin birikim açısından yetersiz olduğundan dolayı olası herhangi bir kriz karşısında güvence olarak görülmemektedir. Hem çıkış noktasında bu ve benzer durumlar hem de varış noktasında herhangi bir birikimin, tasarrufun yapılamaması geri dönüş olasılığını oldukça azaltmıştır. İzmir'e geline yerdeki akrabalık ilişkilerinin zayıflaması gibi nedenlere bağılı olarak geri dönüş imkanının ciddi boyutlarda azaldığı vurgulanmaktadır. Ulaşım maliyetlerinin çok yüksek olmasına bağılı olarak memleket ziyaretleri gittikçe azalmakta, ilişkileri zayıflatmaktadır. Geline yeri ziyaret etme oranları dahi son 5-10 yıllık dönemde artan bir ivmeyle düşüş göstermektedir.

Aslında burada hanelerin yeni bir göç sürecine ekonomik açıdan hiç hazır olmadıkları net bir şekilde okunmaktadır. Başka bir şehre taşınıp yaşamının bedeli bir yana, İzmir içinde farklı bir konuma taşınıp yeni bir yaşam kurmanın ekonomik bedelini karşılayabilecek birikimin olmaması buradan başka şansı bulunmayan bir nüfus söz konusudur. Sosyal ve mekansal açıdan kente olan uzaklığın ortaya çıkardığı olumsuzluklar açısından da bakıldığında bir yer değiştirmenin olanağı bulunmamaktadır.

Söz edilen uzaklığın bir çok nedeni bulunmaktadır. İlk olarak üzerinde durulması gereken alanın dışardan algılanış konusudur. Özellikle çevre yolundan görülen kısımda nispeten daha kötü durumdaki konutların bulunması, konutlarda kullanılan malzemenin ve inşaat kalitesinin düşük olması "kötü manzara"nın en önemli nedenleridir. Bunun yanında yeşil alan, yol, park gibi donatıların yetersiz niteliği, konut çevresindeki artık inşaat malzemeleri kötü manzarayı tamamlayan diğer unsurlardır. Hemen her konutun çevresinde yetişkin bir çok ağaç olması, 1-2 katlı kiremit çatılı, küçük konutların yarattığı köy imgesi talep edilen kent görünüsüne uymamaktadır. Dışardan algılanma biçimine en çarpıcı örnek ise "Universiade 2005"

Organizasyonu başlamadan önce Cennetçeşme, Limontepo gibi benzer doku özelliklerine sahip ve olimpiyat köyünün görüş açısında olan mahallelerin çeşitli uygulamalarla görüntüsünü saklama çabasıdır.²⁵

Muhtar o dönemde yaşanan ve gecekonduya bakışı ve gecekonduluya bakışı trajikomik bir biçimde ortaya koyan olayı şöyle aktarmıştır. *“Olimpiyatlardan önce burası çok hareketliydi. Gelen giden çoktu anlayacağın... sporcuların gelip geçeceği yollar asfaltlandı. Yedi gün yirmi dört saat güvenlik vardı. Bizde rahat ettik ama gel gör ki bir gün belediyeden geldiler. O zaman her yerde olan olimpiyat tabelalarından koyacağız dediler. Nereye dedik?. Olimpiyat evleri ile bizim aramıza koyacaklarmış, neymiş efendim manzara çok kötüymüş, imajları sarsılırmış. Bütün mahalleli karşı çıktık bir günde yıkarız hepsini boşu boşuna yapmayın dedik. Ertesi gün çiçek kireç badana falan getirdiler. Belediyenin elemanları biz herkes kendi evini, duvarını, boyadı temizledi bir kaç çiçek diktik”*

Mahallelinin çeşitli nedenlere bağlı olarak kentle olan ilişkilerinde sınırlamalar sınırlayıcılar tespit edilmiştir. Bazı kişilerin kendini yetersiz hissetmesi veya donanımsız olarak düşünmesi mahalle dışında yapılacak bir işin yapılmasını geciktirmekte ya da engelleyebilmektedir. Mahalle muhtarından alınması gereken bir belgenin istenmesinde bile çekingenlik durumu gözlenmiştir. Kentsel hizmetlere ulaşmada fiziksel uzaklığın yanında bu tür bir “çekingenlik” durumu mesafeyi arttırmaktadır. Ulaşım açısından “uzak” olması kent merkezinde ya da araçla ulaşılacak bir yerde yani para ile gidilecek bir mesafedeki iş ve işler ekonomik nedenlerden dolayı biriktirilmektedir. Bir çok işi mümkün olduğunca düşük maliyetle gerçekleştirmek amaçlanmaktadır.

Mevcut sosyal yapının önemli özelliklerinden biri de alan genelindeki, yoksulluk nedeniyle gerek akrabalık gerekse hemşerilik temelinde oluşmuş güçlü ilişki ağıdır. Bu ilişkilerin bozulmadığı kopmadığı bir yapı ekonomik anlamda ya da başka

²⁵ 2005 yılında uluslar arası üniversite olimpiyat oyunları “Universiade 2005”organizasyonuna katılan sporcuların misafir edilmesi için üretilen olimpiyat köyü, Cennetçeşme mahallesinin hemen kuzeyinde yer almakta ve köyün manzarasını Cennetçeşme oluşturmaktadır.

konularda sıkıntılarının paylaşımını sağlamaktadır. Sıkıntılar tam olarak çözüm bulmasa da sosyo-psikolojik bir güven ortamı sağlanmış olduğuna işaret etmektedir.

Kentin bakış açısından kaynaklı görmezden gelinme, dikkate alınmama durumu karşısında çoğu zaman kendini ifade etmekte zorlanan, kendi iç dinamikleri ile ayakta durmaya çabalayan, bunu da bu zamana kadar iyi kötü başarabilmiş mahalleli sahip oldukları güçlü sosyal ilişkilerinin kendileri için büyük avantaj olduğunu vurgulamıştır. Kentle olan ilişkilerinin de gelişmesi gerektiğini düşünen mahalleli bunu yalnız başına gerçekleştirebileceği kanısında değildir.

Bir bütün olarak düşünüldüğünde konum ve sosyo-ekonomik özelliklere bağlı olarak net bir uzaklık tariflemesi yapmak mümkün olmaktadır. Dolayısı ile her ne kadar istenmese de iç ve dış dinamiklerin içine kapanık bir yapı oluşturduğunu söylemek mümkündür. Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik ve sosyal sorunlarını paylaşarak hafifleten Cennetçeşme'nin sosyal yapısındaki iç dinamikleri zedeleyici değil aksine değerlendirip ön plana çıkartarak sürecin karşılıklı olarak kolaylaşması sağlanabilir.

5.2.2 Ekonomik yapı

“Buraya geldiğimizde kalabalık oluşumuzdan eve giren para nüfusa yetiyordu. En kötüsü birkaç günlük inşaat işleriydi. Ama şimdi o da yok, inşaat işi bile otomatikleşmiş, eskiden 10-15 kişinin yaptığı beton dökme işini bir iki kişi makine ile yapıyor. Aile yine kalabalık ama iş yok, para yok”

Bu zamana kadar inşaat sektöründe çalışarak geçimini sağlayan bir inşaat ustasının sözleri, yoksulluk durumunun en temel nedeni olarak gösterilen işsizlik konusunu özetlemiştir. Gelirin düşük olması, düzenli bir gelirin olmaması alandaki hane reislerinin en büyük sıkıntılarını oluşturmaktadır. Asgari ücretin bile altında bir aylık kazanç ile kalabalık hane halkının gereksinimlerinin karşılanamadığı çoğu zaman ekmeğin kendileri tarafından üretilerek giderin kısılması sağlanabilmektedir.

Daha çok emek yoğun işlerde çalışabilen, eğitim düzeyine bağlı olarak düşük nitelikli işgücü durumundaki hane halkı reisi emek pazarına katılım konusunda zorluklar yaşamaktadır. Niteliksiz, süresiz, güvencesiz ve düşük ücretli işleri kabul etmek zorunda kalmaktadırlar. En önemli iş kolu inşaat sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir inşaatta temelden çatıya kadar bütün inşaatı yapabilecek işçi bulunabilmektedir. Ancak son dönemde teknik ve malzeme yönünden ortaya çıkan gelişmelerin işçi ihtiyacını azalttığı ve talep edilen işçilerin ise ekipmandan anlayan kalifiye eleman olması gerekliliğinin bu sektöre katılımı kısıtladığı inşaat ile uğraşan kişilerce vurgulanmıştır.

“Şimdi hazır beton var en basit örnek yani... her şeyin hazırını yapıyorlar zaten . çoğu işi iş makineleri yapıyor. İnşaatın süresi de kısalıyor. Çalıştığı gün sayısı azalıyor. Tabii ki aldığı para da...”

Az da olsa ayakkabı imalatında ve konfeksiyon atölyelerinde çalışanlar bulunmaktadır. Bu işlerde çalışanlar da dönemsel olarak işlerin yoğunlaştığını, bu yoğun zamanlar dışında geçici olarak işten çıkarmaların söz konusu olduğunu vurgulamaktadırlar. Yapılan görüşmeler çerçevesinde seyyar satıcılık, mevsimlik işçi, devlet memuru, temizlikçi, çaycı v.b. bir çok iş kolunda çalışanların dolayısıyla düzenli ve asgari ücrete yakın ücret alanların oranının çok düşük olduğu belirtilmiştir. Şu an emekli olup sadece emekli maaşıyla geçinenlerin sayısı ise oldukça düşüktür. Bu işlerin tam olarak bir sağlık güvencesi sağlamadığı ve herhangi bir sağlık sorunu karşısında garantilerinin olmadığı konusunda da şikayetler oldukça yükündür.

Bir yandan iş gücüne katılımın daha da zorlaştığı, çalışılan işlerin de yeterli gelir ve sağlık güvencesi sağlayamaması ekonomik anlamda en büyük sorunlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Aile reisi olarak erkeklerin işsiz oluşunun yanında da kadınlarında emek piyasasına katılamamaları ve katılmamaları sorunun boyutunu derinleştirmektedir. Çocuklar imkanlar dahilinde okula gönderilmeye çalışılmaktadır. Özellikle 8 yıllık zorunlu eğitimi bitirmeleri sağlanmakta daha sonra ise meslek lisesi ya da normal liseye devamı için çabalanmaktadır. Ancak 8 yıllık eğitimi tamamlayanların içinde çeşitli işlere girip eğitimlerine devam etmeyenlerinde oranı

oldukça yüksektir. Bu bilginin yanında bir aile reisinin sözleri çocukların da çok fazla iş bulamadıklarına işaret etmektedir.

“Ben kendim iş bulamıyorum ki, çocuk nerde çalışacak, kuş kadar canıyla... Biz eskiden en azından kendi evimizin inşasında tuğla taşırdık falan. Yapacak bir iş çıkardı. Kendi hesabımıza çalışırdık ki başkasına yevmiye vermezdik. Artık öyle bir işte yok. Ama ben karşıyım bu peçete sattıranlara, gerçi onun da mafyası var nereye çalıştırıyorsun ki. Ama buradaki herkes biliyor herkes cahil, çocukları okutalım diye çabalyor kendini kurtaracak bir mesleği olsun diye... O da kolay değil ancak mezun olabiliyorlar okuldan zar zor, iyiler vardır. Onu bilemem liseden çok terk var mesela.”

“Bakılacak çocuğu olmayan ya da çocuklara bakabilecek büyük kıızı yada tanıdığı olan çalışabiliyor. Çalışanlar genelde temizliğe gidiyorlar. Ayak işleri yapan var. Genelde Bozyaka, Üçyol'da ki işler tercih ediliyor yakın diye...”

Anlaşıyor ki düzenli ve sürekli bir işi olmayan erkeğin yanında kadının gelire katkı sağlayamaması, ev ve çocuk ile ilgilenme zorunluluğu, iş yeri koşulları, konumu, işin niteliği gibi nedenlere bağlı olarak emek piyasasına katılamama durumu söz konusudur.

Gerek piyasa talebine , gerekse hane reisinin niteliklerine bağlı olarak iş gücüne katılımın az olduğu, hane halkının 5-6 kişiden oluştuğu ve gelir ortalamasının asgari ücretin altında seyrettiği koşullar dahilinde Cennetçeşme halkı yoksulluk sınırı altında yaşamaktadır. 2007 yılı verileri kapsamında asgari ücretin 419 YTL olduğu buna karşın aynı dönem yoksulluk sınırının 598 YTL olduğu düşünülürse zaten ücret politikalarının da asgari ücretliyi görmezden gelip yoksulluğa mahkum ettiği rahatlıkla söylenebilir. Bütün hanelere aylık asgari ücret tutarında bir gelir girse dahi yoksul olarak tanımlanmaları yetecektir. Ancak asgari ücretten daha düşük ücretlerin söz konusu olduğu düzensiz, süresiz ve güvencesiz işlerin yarattığı koşullar yoksulu daha da yoksullaştırdığı açıktır.

Böyle bir ortamda yoksulluk sınırının üzerine çıkma gibi bir potansiyelinin olmaması ve çalışılan işlerin sağlık güvencesi sağlama sorumluluğundan uzak durma eğilimleri sağlık güvencesi açısından da sorun oluşturmaktadır. Mahalle içinde bulunan sağlık ocağından elde edilen sağlık güvencesi verilerine göre % 30'unun SSK, % 4,8'inin BağKur, % 3,6'sının ES, % 5,4'ünün Yeşil kart sahibi olduğu saptanmıştır. % 41,4'ünün kaydının olmadığı ve % 14,5'inin herhangi bir sağlık güvencesinin olmadığı anlaşılmıştır. Doktorlarla yapılan görüşmelerde bu kayıtların Aile Hekimliği uygulaması çerçevesinde düzenlendiğini, kaydı olmayan %41,4'lük kesimin ise büyük olasılıkla sağlık güvencesi bulunmadığından dolayı son zamanlarda sağlık ocağına gelmemiş ve kayıt altına alınamamış olmasına bağlamaktadırlar. Bunu yanında sağlık taramalarında ya da özel muayenelerde kişilere ulaşmanın zorluğundan bahsedilmiştir. Sağlık ocağı hemşiresi sağlık güvencesi SSK olanların yılda ancak 3-4 ay primlerinin ödendiğini bu yüzden de genel olarak hasta olunca değil sağlık güvencesinden yararlanabildiği dönemlerde sağlık ocağına geldiğini ifade etmiştir.

“Yazın soğuk algınlığına ilaç yazıldığı ya da kışın alerji, mantar ilacı verildiği durumlar söz konusu olmuştur. Bütün yıl geçirecekleri hastalıklar belli gibidir. Ne ilaç kullanacakları ya da o hastalığı daha önce hangi ilacı kullandığını söyler. Bizde yazarız. Bazen sadece ilaç yazdırmaya gelir buraya...”

Alan bütününde ekonomik sorunların mahalle genelini etkilediği ve bu etkinin gecekondulu yerleşimi olarak gelişmiş alandaki kimi kendi parselinde kimi kamu arazisi üzerinden bulunan hanelerin tamamına yakınına kapsadığı anlaşılmaktadır. Çalışsa da çalışmasa da elde edilen gelirin düşük ve giderin yüksek olması sorunun temelini oluşturmaktadır. Ekonomik yapının bir çok olumsuzluğu birarada barındırması ve bu sorunların çözümüne yönelik bir gelişmenin söz konusu olmaması yoksulluğu kronikleştirmektedir. Çeşitli kuruluşlardan gelen yardımların da değerlendirildiği ancak bu yardımlara muhtaç kalmadan, emeklerinin karşılığını tam olarak alabilecekleri işlerde çalışmayı istediklerini defalarca ifade edilmişlerdir.

5.3 Değerlendirme

Yaşamlarının hemen her anında karşılaştıkları, hissettikleri yoksulluk ve yoksunluk durumu, Cennetçeşme mahallesinde sorunların ve olumsuzlukların birikmesine neden olan en önemli etmenlerden biridir. Müdahale biçimine bağlı olarak gelişecek potansiyel tasfiye sürecinin borçlandırma temelli “yıkıp yenisini verme” anlayışı çerçevesinde kentsel dönüşüme karşı korunmalarını sağlayacak donanımına sahip değildirler. Yoksulluğun yapılan farklı tanımlamalarında ortak olan beslenme, giyim, barınma, eğitim ve sağlık gibi temel gereksinimleri karşılayamama durumu ve çeşitli dayanışma kanalları ile bu zorluğu hafifletmeye çalışan sosyo-ekonomik yapıya sahip Cennetçeşme ve benzer niteliklere sahip alanlar kentsel dönüşüm sürecinde savunmasız kalacaktırlar.

Bunu aşağıda sosyo-ekonomik ve mekansal anlamda sahip oldukları yoksulluklar dahilinde görebilmek mümkündür. Tablodan da anlaşılacağı gibi korunmalarını sağlayacak donanımına sahip olmak bir yana mevcut gündelik yaşamı sürdürebilecek donanımlardan yoksun oldukları anlaşılabilir.

Mekansal anlamda konut büyüklüğü, konut kalitesi, alt ve üst yapı durumu, kent içindeki konumu, mülkiyet durumu, yasal statüsü ve gayrimenkul değer dağılımı gibi başlıklar altında yoksulluğa işaret eden özellikler yapılan analiz çerçevesinde aşağıdaki şekliyle tablolaştırılmıştır.

Tablo 5.1 Mekansal anlamda yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden unsurlar

mekansal anlamda yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden unsurlar	
Konut Büyüklüğü	Güney kısmında 30 m2 den başlayan kuzey kısımlarında 100 m2 ye yaklaşan konut büyüklüğü ortalama 50-65 m2 civarındadır. Bu şekliyle konutların geneli Cennetçeşme mahallesinde belirlenen ortalama 6 kişilik hane halkı büyüklüğü bir yana 4 kişilik çekirdek ailenin barınma ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte değildir

<p>Konut Kalitesi</p>	<p>Ekonomik nedenlere bağı olarak konutta kullanılan malzeme kalite bakımından yetersizlik göstermektedir. Özellikle çevre yoluna yakın, güney kısımda toplama malzeme ile derme çatma olarak tabir edilebilecek bir teknikle yapılaşma söz konusudur. Kuzey kısımda nispeten betonarme tarzda yapılaşma gözlenmektedir. ancak genel itibari ile gerek malzeme kalitesi açısından yetersiz, gerekse yapı tekniği açısından kurallara tam olarak uygun olmayan bir doku mevcuttur.</p>
<p>Alt yapı</p>	<p>Alanın genelinde kanalizasyon ve içme suyu şebekesi mevcuttur. Hemen her evde elektrik bağlantısı bulunmaktadır. Ancak güney kısmında eğimden kaynaklanan ve gerekli düzenlemenin yeterince yapılmamış olmasından dolayı yer üstü suları kirlilik açısından sorun oluşturmaktadır. yolların büyük bir bölümü beton kaplamadır. Güney kısmında kaplama yapılabilecek yol olarak nitelendirilebilecek olanlar kaplamasız, doğal topraktır ve konutlara erişim patikalar ile sağlanabilmektedir</p>
<p>Sosyal Donanı</p>	<p>Mahalle içerisinde bir adet okul ve sağlık ocağı bulunmaktadır. İlköğretim çağındaki çocuklara yeterli gelmeyen okul ihtiyacı mahalle yakınında bulunan diğer 2 adet ilköğretim okulu ile karşılanmaktadır. Özellikle yeşil alan, çocuk oyun alanı ve spor tesisi gibi rekreasyon alanlarının yetersiz oluşu dikkat çekmektedir. Ayrıca yakın çevrede de herhangi bir kültürel tesisin olmayışı, ulaşım maliyeti ile bağlantılı olarak kültürel aktivitelerden yararlanabilme olanağını ortadan kaldırmaktadır</p>
<p>Konum</p>	<p>Her ne kadar çevre yoluna yakın olması ulaşım açısından olumlu bir özellik olarak görünse de kentsel hizmetlerden yararlanma, işe gidiş gelişlerde toplu taşıma araçlarının kullanılması ve bu araçların çevre yolunu kullanmıyor olması, kent merkezine uzak konumu sorun teşkil etmektedir. Bu uzaklığın ulaşım maliyetini arttırıcı bir unsur olmasından dolayı genellikle yürüme mesafesi ya da tek vasıta ile ulaşılabilecek mesafelerde iş bulma zorunluluğu bir başka olumsuzluktur.</p>

Mülkiyet	kuzey kısmında , 1987 yılında uygulanmış ıslah imar planı sınırları içinde tanımlanmış parsellerin tamamına yakını özel mülkiyette dir. Güney kısmında yer alan konutların büyük bir bölümü yeşil alan olarak tanımlanmış hazine arazisi üzerinde bulunmaktadır. Yapı özelinde binaların hemen hepsinin mülkiyeti kişiler ait olup, kiracılık oranı 3-5 konut ile sınırlı olup oldukça düşüktür .
Yasal Statü	Mahallenin kuzey kısmında arsa mülkiyetlerini üzerine alan gecekondü sahipleri, yaşadıkları konutların ruhsatlarını, maliyetlerini karşılayamadıklarından dolayı edinememişlerdir. Kendi mülkiyetindeki arsa üzerinde yapmış olsa dahi ruhsatlı olan konut sayısı yok denilecek kadar azdır . Güney kısmında hazine arazisi üzerinde gelişmiş gecekonduların ise kamu mülkiyeti üzerinde ruhsatsız yapılar olması , yapıların tam anlamıyla gecekondü oluşu sorunun boyutunu daha da ciddileştirmektedir . Bunun yanında imar durumu açısından ise güney kısımda bulunan haneler aykırılık göstermektedir.
Gayrimenkul değer dağılımı	Mahallenin çevresinde bulunan yapılaşmış doku, yapı özelinde niteliklerine bağlı olarak farklı değişim değerlerine sahiptir. Tespit edilen değişim değerleri kapsamında, Orta ve orta-alt gelir grubuna yönelik üretilmiş daha nitelikli konutların çevrelediği mahallenin mevcut durumunun konut piyasası içinde ranttan söz etmek mümkün değildir.

Sosyo-ekonomik anlamda ise benzer bir tablo, iş gücü, gelir düzeyi, eğitim düzeyi, sağlık güvencesi, hane halkı büyüklüğü kentsel hizmetlerden yararlanma düzeyi, göç süreci ve sosyal dışlanma gibi başlıklar altında yine yoksulluğa işaret eden özellikler yapılan analiz çerçevesinde belirlenmiştir.

Tablo 5.2 Sosyo-ekonomik anlamda yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden unsurlar

sosyo-ekonomik anlamda yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden unsurlar	
İş gücü	Emek yoğun işlerde çalışabilen mahalleli için bu tür işleri bulabilme imkanı gittikçe azalmaktadır. İnşaat, tekstil başta olmak üzere hemen her sektörde hazır üretim sistemi, teknolojik gelişim v.b. özelliklerin emek gücünün yerini alması, düzenli, sürekli ve güvenli bir işe erişimi zorlaştırmaktadır. Ekonomik koşullara bağlı olarak kendini kalifiye eleman olarak yetiştirememiş iş gücü atıl durumdadır.
Gelir düzeyi	Düzensiz ve süreksiz olarak çalışan, sağlık güvencesi imkanlarından tam anlamıyla yararlanamayan çalışanlar emeklerinin karşılığı olarak düşük ücret almaktadırlar. Çoğu zaman asgari ücretin ve yoksulluk sınırının altındaki ücretler gelir düzeyinin ne kadar düşük olduğunun en önemli göstergeleridir. Kalabalık hanehalkı, konutun sürekli tamir ve bakım gerektirmesi gibi ekonomik anlamda ortalama bir hane halkı için bile ekstra sayılabilecek giderlerin de olması, giderler önceliğinin planlanarak, düşük gelir ile dengelenmesi giderek zorlaşmaktadır.
Eğitim Düzeyi	Eğitim düzeyi gerek iş bulma, gerekse kentsel hizmetlerden yararlanabilme olanaklarına erişim için önemli bir parametredir. Düşük vasıflı olmanın dezavantajı ile iş bulmak güç hale gelmektedir. Bunun yanında kentsel hizmetler içinde hakkı olanı alabilmek için kendini savunabilecek düzeyde bilincin oluşması zorlaşmaktadır.
Hanehalkı Büyüklüğü	Elde edilen veriler Cennetçeşme'de hane halkının ortalama 5-6 kişiden oluştuğunu göstermektedir. Haneye giren düşük gelirin daha çok kişinin ihtiyacını karşılaması anlamına gelmektedir. Ancak öbür yandan bir çok hanede ise ekonomik sorunlara karşı çözüm üretme biçimi olarak geliri arttırmak için birden

	çok ailenin aynı konut içinde barınmasının sonucudur. hem gelirin paylaşılması hem de giderin paylaşılması durumu söz konusudur.
Kentsel Hizmetlerden Yararlanma Düzeyi	Yerel yönetimlerin imkanları dahilinde kent genelinde olduğu gibi Cennetçeşme'de de bu tür hizmetlerin sunumuna yönelik sorunlar bulunmaktadır. Kentin çeperinde bulunmasının da bu sorunların ortaya çıkmasında önemli bir etmendir. Ancak önemli organizasyonlar, açılış törenleri öncesinde bu hizmetlerin tam olarak sunulduğu söylemek mümkündür
Göç Süreci	Daha çok Doğu Anadolu Bölgesi illerinden göç eden Cennetçeşme halkının geldikleri yer ile bağlantılarının, ilişkilerinin zayıflamakta olduğu anlaşılmıştır. Geriye dönmek için geldikleri yerde ve de burada yeterli birikimlerinin olmaması geri dönüş düşüncesini ortadan kaldırmaktadır
Sosyal Dışlanma	Bu güne kadar karşılaştıkları sosyal dışlanmaya örnek olabilecek durumlar, sahip oldukları sosyal, kültürel niteliklere bağlı olarak değil mahallenin fiziksel dokusunun " göze hoş görünmeyen " niteliklerinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Çeşitli yardım organizasyonlarında da talep olmadıkça dikkate alınmayan bir bölge durumundadır. Kentsel hizmet sunumunda da az veya niteliksiz olması önemli sorunlardandır.

Yoksulluğa işaret eden özellikler ayrı başlıklar altında verilmiş olsa da hepsi birbiri ile belli bir düzeyde ilişkilidir. Hemen her konuda belirli ölçüde yoksulluk görülebilmektedir. Her konunun işaret ettiği yoksulluk bağlamında bir gereksinimi karşılamak için başka bir gereksinimden vazgeçme zorunluluğunun yaşandığı gözlenmektedir. Gelir gider dengesini sağlayabilmek için bu zorunluluk bir yaşam pratiği haline dönüşmekte, öncelikler düşünülerek harcama yapılmasına neden olmaktadır.

Mevcut kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondulararak gelişmiş bir alan ve bu alanın yoksul olma durumu birlikte değerlendirildiğinde; CENNETÇEŞME'DE

Bugünkü uygulamaları ile kentsel dönüşüm sürecinin finansman kaynağını bölgedeki kullanıcılardan borçlandırma yoluyla karşılıyor olması, eğitim düzeyinin düşük olmasına bağlı olarak hane halkı reisinin düzenli iş ve geliri olmamasından dolayı, söz konusu borcu özellikle de uzun vadede karşılamaları oldukça güçtür.

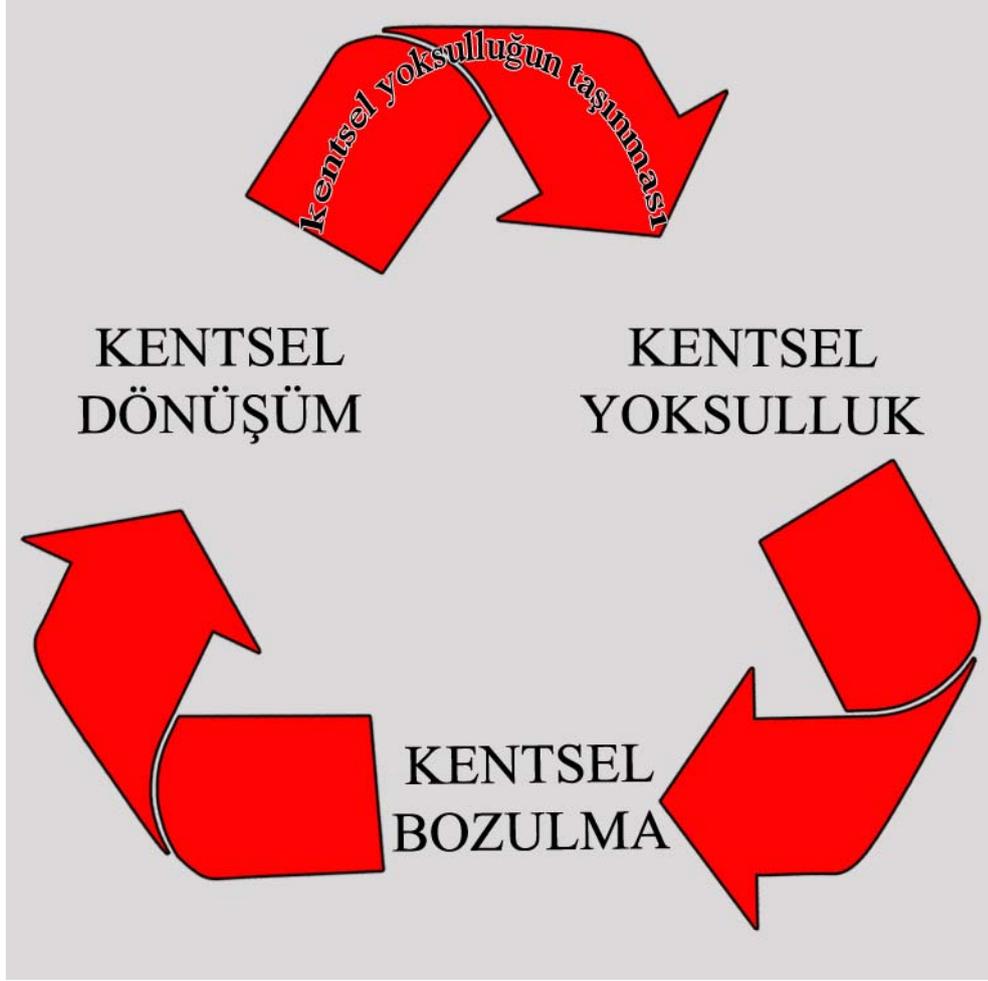
Mevcut mülkiyetler sahip oldukları fiziksel olumsuzluklardan dolayı, herhangi bir borcun ödenebilmesine yardımcı olacak yeterlilikte teminat sağlayacak nitelikleri bulunmamaktadır. Ayrıca kullandıkları mülkiyete sahip olmayan haneler süreç içinde hak sahibi olamayacaklardır.

Yaşayanların bölgenin kentteki konumu ile ilişkili olarak kentsel hizmetlerden yararlanma düzeyleri olumsuz etkilemekte ve yoksulluğuna bağlı olarak da giderek toplumsal ve mekansal süreçlerden dışlanmaktadır. İzmir'e geldikleri yerdeki akrabalık, aidiyet v.b. gibi ilişkilerinin zayıflaması geri dönüş imkanlarını azaltmıştır.

Bu koşullar altında, 20-25 yıllık bir sürede oluşmuş mekansal gelişim ve sosyo-ekonomik oluşumun kullanım değeri üzerine oturan Cennetçeşme, kentsel dönüşüm kapsamında belirlenecek potansiyel müdahale biçimleri²⁶ karşısında savunmasız kalacağı öngörülmektedir. Bu savunmasızlık koşulları içinde yoksulluğun müstakil konuttan apartman dairesine taşınması olarak kendini gösterecek ya da ödenemeyen borçlardan dolayı hakkını kaybedeceklerin başka bir yerde yeni bir gecekondu yapması şeklinde sonuçlanma riski taşımaktadır.

²⁶ a) Tasfiye etme süreci: kullanıcıyı başka bir alanda üretilecek konutların değişim değeri üzerinden borçlandırarak yerinden etme süreci olarak özetlenebilir.

b) yıkıp yeniden yapma:kullanıcıyı yaşadığı alanda üretilecek konutların değişim değeri üzerinden borçlandırarak konutunun ve yaşadığı çevrenin düzenlenmesi süreci olarak özetlenebilir.



Şekil 5.11 Kentsel dönüşüm sonrası risk olarak tanımlanan olası durumun şematik gösterimi

Yoksulluğun azaltılmasına veya ortadan kaldırılmasına yönelik politikalar geliştirilmedikçe apartman dairesi ya da başka bir gecekondü alanı fark etmez her iki durumda da yoksulluk taşınarak, yoksulluğa bağlı sorunlar yeni mekanlarda kendini tekrar gösterecek ve yeni bir dönüşüm süreci ile karşı karşıya gelinecektir (bkz. Şekil 5.11). Bugüne kadar çözüm olamayan uygulamalar gibi kentsel dönüşüm de bu alanlardaki sorunların çözümüne yönelik kesin sonuçlar vermeyecektir. Uygulanabilecek potansiyel müdahale biçimlerinin kapsamı dahilinde gerçekleştireceği sadece alanın mekansal sorunlarını kısmen ya da tamamen ortadan kaldırmaktır.

Bugünkü durumyla kentsel dönüşümün Türkiye kentlerinde gündeme gelmesinin en önemli nedenlerinden biri Cennetçeşme ve benzeri alanlarda temelde yoksulluğun

sebepl olduğu sağlıksız mekansal dokuyu dñzenlemektir. Temel nedeni gñrmezden gelip ortaya çıkardığı sonuca gñre Őekillendirilen bir sñrecin bu yñnñyle bir dñngñ halini alması muhtemeldir. Devam ettirilmesi halinde gittikçe doğal kaynakların ve kñltñrel dokunun tahrip edilmesi, mekansal olarak önce yatayda sonra dikeyde bir yapılaşma ile sñrekli bir yoğunluk artışına neden olması kentleşme adına bñyñk risk oluşturacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

SONUÇ

Gelişmiş ülke kentlerinde kentsel dönüşüm kavramının sanayileşme ve sanayileşme ötesi gelişme dinamiklerinin kentlerde ortaya çıkardığı sosyo-ekonomik ve mekansal sorunları, oluşturduğu çökmeyi aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıktığı görünmektedir.

Sanayi devrimi ile güçlenmeye başlayan kapitalist sistemin tamamen değiştirdiği kentler, küreselleşme olgusu ile yine hızlı bir değişim içerisine girmişlerdir. Bu süreçte sermayenin esnek, ulus aşırı, bilgi yoğun ve üretimde tek söz sahibi olması ekonomik yapılanmayı de derinden etkilemiştir.

Dünyanın “post” bir anlayışla yeniden yapılandığı günümüz kentleri, sermayeyi çekmek amacıyla büyük bir yarışın içine girmişlerdir. Kentsel dönüşüm ise, kentlerin içerisine girdiği bu ciddi yarışta kullanılan stratejilerin önemli bir parçası olarak ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle gelişmekte olan ülke kentlerinin, küreselleşen dünyada yer edinmek için daha fazla çaba harcamak zorunda olmaları, Türkiye’de de olduğu gibi kentsel dönüşümü, kent yönetimlerinin politik söylemlerinin bir uzantısı haline getirmiştir. Küresel sermayenin çekici bulacağı ve böylece kentin rekabet düzeyini arttırıcı değişimleri sağlayacak kentsel dönüşüm olgusu, eskimiş, bozulmuş, kaçak yapılaşmış ya da çöküntüye uğramış kent parçaları için tek çözüm yolu olarak gündemdeki yerini almıştır.

Türkiye kentleri açısından bu durum, kent yoksulunun yaşam alanı olan ve artık 50 yılı aşkın bir zaman içinde kentleşme pratiğinin önemli bir parçası haline gelmiş gecekondü bölgeleri çerçevesinde daha da dikkat çekici bir hale gelmiştir. Nitekim son dönemde kentsel dönüşüm kapsamındaki müdahale biçimleri, kavramsal içeriği boşaltılmış, eleştirilere kapalı, tamamen uygulamaya dönük, toplumsal sonuçları göz ardı edilen mekansal düzenlemelerdir. Dünya örneklerinde dönüşüm uygulamaları ağırlıklı kent için üstlendiği fonksiyonu yerine getiremeyen, ekonomik ömrünü tamamlamış, fiziksel açıdan eskimiş ve finansal kaynağını dönüşüm ile

karşılayabilecek rant yaratma potansiyeli taşıyan alanlarda izlenebilirken, Türkiye özelinde uygulamalar, kente tam olarak uyum sağlayamamış alt gelir gruplarının yaşadığı, fiziksel bozulmaya uğramış, göç ile oluşmuş yaşama alanlarında gündeme gelmektedir. Göçle gelmiş, henüz tam olarak uyum sağlayamamış bu alt gelir grubunun yaşadığı alanlardaki bozulmanın temelinde sosyo-ekonomik yoksulluk yer almaktadır. Bu alanlar, karmaşık mülkiyet yapısı, topografik eşiklerin aşılması, altyapı ve üst yapı eksikliklerinin olması, konut biriminin kalabalık hane halkı için yetersiz, küçük, kalitesiz malzemedен, tekniklere uygun şekilde yapılmamış olması, kent içindeki konumu ve imar durumu gibi özellikleri açısından rant oluşturmeyen veya rantı az olan alanlar olması itibari ile dönüşüm sürecinde daha kritik noktada bulunmaktadır.

İşgücüne katılım sağlayamaması, temel gereksinimleri karşılamakta yetersiz kalan gelir düzeyi, eğitim seviyesinin, kendini yenileyen ve kalifiye eleman talep eden iş kolları için düşük olması, çalışılan işlerin tam bir sağlık güvencesi sağlamaması, zaten düşük olan gelirin kalabalık hane halkına yetmiyor olması, kentsel hizmetlerden yararlanma olanaklarının çok fazla olmaması ve sosyal dışlanmanın somut örneklerinin yaşanmakta olması gibi durumların varlığı gecekondu kullanıcılarının kente formel anlamda eklenme olanaklarını kısıtlamaktadır. Kentsel dönüşüm gibi meydana gelecek köklü değişiklikler karşısında Cennetçeşme gibi sosyo-ekonomik açıdan oldukça yetersiz olduğu anlaşılan gecekondu alanlarının savunmasız kalmaları söz konusudur. Etkilenme düzeyini azaltacak donanımdan yoksun olan ve sosyo-ekonomik sorunları nedenleyen bu yoksunlukları dikkate almayan bir süreç işletilmesi, müdahale biçimlerinin belirlenmesi, genel nüfus içinde büyük bir orana sahip yoksul nüfus için yoksulluktan kurtulmayı gittikçe imkansız hale getirme riski yüksektir..

1950'li yıllardan sonra bölgesel eşitsizliklerin gittikçe belirginleştiği dönemde sosyo ekonomik açıdan geride kalan doğu illerinden batıya doğru gerçekleşen göç kalabalık hane halkları ile birlikte yoksulluğu da kentlere taşımıştır. Böyle bir süreç kentler açısından var olan dengeleri de önemli ölçüde değiştirmiştir.

Göç süreci ile daha önce köklü bir değişiklik yaşadığı kabul edilirse, zaten kente yoksullaşarak geldikleri, bu yoksulluk şartları içinde barınma ihtiyaçlarını kendi imkanlarıyla karşıladıkları düşünüldüğünde süreç içinde ekonomik gelirin büyük bir bölümünün üretilen konutun maliyetini karşıladığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Ne var ki konutun yapım sürecinde gerek ucuz ve kalitesiz malzeme kullanılması, teknik koşullara uyulmaması, tam olarak yasallaşmaması gibi etmenlerin yanında sürekli bakım gerektiriyor olması, çevresinin ve altyapısının yetersiz olması ve kent içindeki konumu açısından ekonomik anlamda birikim olabilecek nitelikte olmadığı açıktır. Düzenli bir işi olmayan, temel gereksinimleri karşılanmakta zorlanan hanenin sahip olduğu gayrimenkulun de değişim değerinin herhangi bir güvence oluşturacak nitelik taşıması yoksulluk sorununu derinleştiren unsurlardır.

Gecekondu oluşumunu nedenleyen ve gelişimini etkileyen unsurlar dikkate alındığında kentsel yoksulluğunun gecekondu bölgelerinde yoğunlaştığını görmek mümkündür. Özellikle de kentin çeperinde konumlanmış alanlar, sanayi, ticaret gibi emek pazarına katılabilecekleri kentsel kullanımlara uzak olması nedeniyle zaman içinde ekonomik olarak daha çok güçsüzleşmişlerdir. Düzenli bir geliri sağlayacak işin bulunamaması temel gereksinimlerin karşılanmasında dahi önceliklerin belirlenmesi gibi bir durumun oluşması, gelir gider dengesinin çok hassas olduğuna işaret etmektedir. Bu anlamda mekansal açıdan bir çok sorunun çözümünün daha geri plana düşmesine neden olan bir durum oluşturmaktadır.

İzmir'de elli yıldan fazla, Cennetçeşme'de yirmi yıla yakın yaşayan gecekondu yoksulları kendi iç dinamikleri ile bugüne kadar devredebildikleri, çözebildikleri veya öteleyebildikleri sorunlar, şimdi kenti ve ülkeyi rahatsız eden boyutlara gelmiştir. Tarımsal üretimden sanayi üretimine geçerken yoğun emek gücü ihtiyacını karşılayan gecekondu kullanıcıları, bugün teknolojik imkanlar dahilinde yenilenen, yoğun emek gücü gerektirmeyen üretim biçiminin gelişmesinin neden olduğu büyük bir işsizlik ile karşı karşıya kalmıştır. 2007 yılına ait T.U.İ.K. verilerine göre belirlenmiş yoksulluk sınırı, bir çok hanenin gelirini oluşturan ve bir çok özel kuruluş tarafından çalışanlarına verilen asgari ücret ise aynı yılda tespit edilen yoksulluk sınırının altında kalmıştır. Gecekondu alanlarındaki sorunların bir çoğu ekonomik

yetersizliklere bağılı olarak ortaya çıkmış, önemli bir kısmı da kent yönetimlerinin vermesi gereken hizmetleri yerine getirmemiş olmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla biriken sorunlar sadece gecekondu alanları değil bütün kentin ve ülkenindir. Bu çerçevede sorunları ortadan kaldırmak amacıyla benimsenmiş yaklaşımın tekrar gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çünkü tüm gecekondu alanları topyekün bir genelleme içinde değerlendirilmeyecek kadar farklı oluşum ve gelişim sürecinde değişik nitelikleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bu açıdan dönüşüm uygulamasında alanlarının tespiti işleminden teslim işlemine kadar gerekli veriler toplanarak detaylı bir şekilde etüd edilmesi gerekmektedir.

Ancak bugün izlenen yöntem ve uygulanan müdahale biçimlerinin bu şekilde tasarlanmadığı izlenmektedir. Yüksek uygulama maliyetini kendileri karşılayamayan yerel yönetimler özel sektör ile ortaklık seçeneğine başvurmuştur. 1990'lı yıllara yaklaşırken kaçak konut gelişmelerini yasal süreçler içerisine çekebilecek yasal düzenlemeler ve ıslah imar planlarının taşınmaz piyasasının yeni sermaye hareketini oluşturmada büyük etkisi olduğu unutulmamalıdır. Sermayenin ilk olarak finansal kaynağını kendi üretme potansiyeli yüksek, rant taşıyan alanlara yönelmesi, kamunun böyle bir potansiyeli olmayan alanları ise imar durumunu değiştirerek çekici hale getirmesine neden olmaktadır. Dönüşümün ortaya çıkardığı mekansal doku, daha nitelikli olmasına bağılı olarak belli bir düzeyde rant yaratmaktadır. Her adımda maksimize edilmeye çalışılan rant, orta ve üst gelir gruplarının bu alanlara yerleşmesine neden olmaktadır. Mevcut kullanıcının aynı yerde barındırılmasını hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri, yarattığı bu koşullarla ve mekansal değişimle uygulama öncesi ya da sonrası bir tasfiye sürecini tariflemektedir.

Yoksulluğun önemli bir etken olduğu konut ve çevresinde oluşan sorunları çözmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm, bu haliyle taşınmaz piyasasının yönlendirdiği sermaye hareketinin tekrar canlanmasına olanak sağlayacak süreç ile gecekondu alanlarındaki kent yoksulu kullanıcıları savunmasız bırakacağı öngörülmektedir. Çünkü alanın sahip olduğu mekansal nitelikler dışında sosyo-ekonomik özellikler çok fazla dikkate alınmamaktadır. Her ne kadar sosyal dönüşümü de gerçekleştireceği varsayılan dönüşüm sürecinde gerçekte varsıllık yaratmak üzerine

kurulu stratejilerin belirlendiği ve bu stratejilerin yoksulluk mekanlarının sorunlarını çözme ihtimali taşımadıkları anlaşılmaktadır. Büyük bir kısmı savunmasız durumda olan kent yoksulu olarak tanımlanan kullanıcıları öyle ya da böyle bir tasfiye etme süreci ile karşı karşıya bırakan müdahaleler, kendi ölçeğinde dar bir kapsamda kalarak yoksulluğu bir yerden başka bir yere taşımaktadır. Yeri değişen ancak kendi değişmeyen yoksulluk durumunun, bugün yaşadığı kent parçalarının fiziksel sorunlarının nedeni olduğu gibi yerleşilecek yeni mekanda da benzer sorunlara neden olacağı açıktır. Ortaya çıkan bu durum kentsel dönüşüm için her zaman müdahale edeceği bir kent parçası yaratmaktadır.

Özellikle doğal eşiklere dayanmış mekansal doku açısından gelişim olanakları sınırlı olan kentte, yeni yatırım alanları ve dolayısıyla yeni sermaye dolaşım alanları oluşturabilmek amacıyla dönüşüm projeleri gündeme gelmeye başlamıştır. Bu gündemin fiziksel ve toplumsal yapıda da önemli değişimlere neden olacak uygulamaları doğuracağı açıktır.

İzmir'in geleceğini şekillendirecek İKBNİP kapsamında belirlenmiş dönüşüm alanları farklı arazi kullanım deseni içinde kaçak ya da kısmen kaçak yapıların bulunduğu yerleşim alanlarının oranı oldukça yüksektir. Plan çerçevesinde dönüştürülecek alanların sınırlarının belirlenmesinden, analiz edilmesine kadar bir çok eksik ve belirsizliğin bulunması daha işin başında giderilemesi gereken bir çok olumsuzluğa işaret etmektedir. Kaçak yapıların oluşum ve gelişiminin en büyük nedenlerinden biri iş alanlarına yakın olma amacı olduğu düşünüldüğünde bugün değişen piyasa koşullarında mekansal anlamda yakın olmanın, ulaşım, teknoloji, işgücü v.b.'ndeki değişimlere bağlı olarak çok fazla anlamı kalmamıştır. 1980 sonrası ekonomik, politik gelişmelerin doğurduğu yeni istihdam talebi söz konusu alanlarda yaşayan işgücü ile uyumlamaya başlamıştır. Marjinalleşmeye başlayan bu kesimler ise giderek yetersiz ekonomik koşulların yarattığı düşük yaşam standartları nedeniyle kentsel yaşantının dışında kalmaya başlamışlardır. Olumsuz ekonomik, sosyal ve mekansal sorunlara aile, akrabalık, komşuluk, hemşerilik ilişkileri içerisinde gelişmiş "**birliktelik**" ile çözüm üretilmeye çalışılmaktadır.

Cennetçeşme bugün ki sahip olduğu mekansal ve sosyo-ekonomik unsurlar yoksulluğa işaret etmektedir. Yoksulluğun tanımlanmasında kullanılan hemen her başlık altında yoksulluğu daha da derinleştiren, sorunları yüzeysel bir müdahale ile çözülemeyecek düzeye çıkararak nitelikler çok fazla olup çeşitlilik göstermektedir. Tek yönlü bir müdahale çözüm olma yerine sorunları yineleyen bir süreç yaşanmasına neden olacaktır. Cennetçeşme’de sosyo-ekonomik ve mekansal özellikler o kadar birbirini ile ilişkilidirler ki ortaya çıkardıkları sorunlar birbirinin nedeni haline gelmiştir. Bu yüzden sadece mekansal boyut yada bir başka boyut üzerinden tek başına geliştirilecek müdahale sorunların yerini değiştirmekte yada ötelemektedir. Yaşanan sorunlar hem aile içinde hem de hane dışında akrabalık, hemşerilik ilişkileri bağlamında gelişen dayanışma ağı ile çözülmeye çalışılmaktadır.

Bugüne kadar yapılmış yasal düzenlemelerin de çok fazla işe yaramadığı dikkate alındığında, ayrıntıları tam anlamıyla belirlenmemiş bir sürecin yasal dayanağının da çeşitli hukuksal sorunlara rağmen çıkartılmaya çalışıldığı bir ortamda spekülasyonların ve taşınmaz sermayesinin hareketliliği kentleri yeni bir rant paylaşım alanına dönüştürmeye başlamıştır. Cennetçeşme gibi bir çok gecekondu alanı yaşanan değişimler bağlamında sosyo-ekonomik açıdan gittikçe güçsüzleşmektedir. Bu koşullar altında ortaya çıkacak rant paylaşımı sürecinde dayanışma ağlarını da yitirme riski çok yüksektir.

Bu bakış açısıyla bir çözüm önerisi olarak benimsenen kentsel dönüşüm müdahalelerinin tam olarak bir çözüm olmayacağı anlaşılmaktadır. Geçmişte yaşanan ve kentlerde nüfus ve yapı yoğunluğunu arttıran uygulamaların bir başka çeşidi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yoksulluğu temel alan, sosyo-ekonomik sorunları görebilen ve bunları çözmek için politikalar ve müdahale biçimleri geliştiren, sermaye piyasasına bağımlı olmayan stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir. Aksini benimsemiş uygulamaların bu güne kadar sorunu ortadan kaldırmadığı ortadadır. Bu noktada gecekondu alanlarını rant elde edilecek birer kentsel arazi olarak görmeyen aksine potansiyeli olan sosyo-ekonomik bir yapının yaşam alanı olarak gören bir tavrın geliştirilmesi de çok önemlidir.

Kentsel mekanı yeniden şekillendirmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm, yoksul katmanları dikkate almayan bir müdahale biçimi belirlediği taktirde bugün çözülmek istenen sorunlar tekrarlanacaktır. Çünkü yoksul bölgelerde kenti rahatsız eden bu sorunların temelinde sosyo-ekonomik olumsuz koşullar bulunmaktadır. Cennetçeşme’de de görüldüğü gibi kentsel dönüşüm kapsamına alınan gecekonduların büyük bir kısmı bu süreç içerisinde savunmasız kalacak ve bir çoğu yeni bir yer bulmak zorunda kalacaktır. Daha çok yoksullaşmış bir şekilde başka bir alanda daha düşük standartlara sahip bir yaşam sürdüreceklerdir. Bu çerçevede yer değiştirme yeni yoksulluk katmanları oluşturarak sorunların ortaya çıkararak koşulları başka bir yere taşımaktan başka bir anlama gelmemektedir. Kent yoksulu bölgelerde uygulanacak kentsel dönüşümün bu anlamıyla kısır bir döngü içerisine gireceği öngörülmektedir. Ortaya çıkan yeni yoksul bölgelerin eski sorunlarını, çözmeye çalışan bir kent yönetimi ve yeni hareket alanları kazanan taşınmaz piyasası için her zaman rantı paylaşabilecekleri koşullar süreklilik sağlanmış olacaktır.

Bir çok sorun içinde şekillendirilmeye çalışılan sürecin ortaya çıkaracağı risklerinde oldukça fazla ve önemli olması, gerek mahalleliyi gerekse kamu kurumlarını mümkün olduğunca az zarara uğratma ve kaynaklarını optimum kullanma adına, birlikte alternatif **uygulama biçimlerini** üretmeye yöneltilmelidir. Kentsel dönüşümün stratejisi kapsamında “model” adı altında biçimlenmiş herhangi bir uygulama biçiminin potansiyel bütün dönüşüm alanlarında uygulanması oldukça güçtür. Çünkü dönüşüm kapsamına alınan tüm bölgelerin kendine özgü mekansal dokusu, sosyal yapısı ve ekonomik ilişkileri bulunmaktadır. Söz konusu durum herhangi bir “model”in kabullerini oluşturacak ya da girdi olarak kabul edilebilecek ortamı yaratmayacak niteliktedir. Dolayısıyla bir stratejik bütünlük içinde dönüşüm bölgelerinin kendi özellik, nitelik ve nicelikleri kapsamında değiştirebilir, esnek ve şeffaf bir müdahale biçimi üretilmelidir.

Cennetçeşme mahallesinin yoksulluk düzeyi, uygulanacak bir dönüşüm programının merkezinde yer almak zorundadır. Çünkü yapılacak düzenlemelerin maliyetinin hangi aktörler tarafından ne kadarlık bir sürede karşılanacağı konusu mahallede yaşayan hanehalklarının ekonomik koşulları ile birebir ilişkilidir.

Dolayısıyla maliyetlerin karşılanması konusunda mahalledeki hanehalkının yeterlilik düzeyinin tespit edilmesi gerekmektedir. Ancak burada maliyetlerin hesaplanması konusunda aktörlerin objektif olması zorunludur. Eğer gerçek amaç Cennetçeşme mahallesinin var olan sorunlarına çözüm üretmek ise şeffaf ve katılımcı bir planlama süreci izlenmesi ön koşul olarak kabul edilmelidir.

Bu kabul çerçevesinde planlama süreci ile üretilecek alternatif bir müdahale biçiminin (model değil) Cennetçeşme mahallesinde farklı açılımlar sağlayacağı öngörülmektedir. Temel anlamda yapıların ve çevrenin fiziksel nitelikleri açısından çeşitli düzenlemelerin gerekli olduğu açıktır. Ancak bu düzenlemeler yapılırken sosyo-ekonomik yapının ise oldukça hassas olmasından dolayı çeşitli risklerle karşı karşıya kalacağı gözden kaçmamalıdır. Bu kapsamda yapılacak olan düzenlemeler konusunda bir dizi karar verilmiştir.

Yapıların büyük bir bölümü niteliksel açıdan yaşanabilir olmamasından dolayı gerekli teknik standartlara uygun bir şekilde yenilenmelidir. Mahalle sakinlerinin talepleri, beklentileri ve ekonomik imkanları dahilinde alternatifli konut plan ve projeleri ilgili kamu kurumlarınca üretilmelidir. Mahallenin özellikle güney kısmında yapı kalite açısından oldukça kötü durumda olmasından dolayı konutların yıkılıp yeniden yapılması gereklidir. Büyük bir bölümünün boş olduğu bu bölgede üretilecek konutların 4-5 katlı apartman blokları şeklinde yapılarak mevcut hane halkı sayısından fazla miktarda konut üretilmesi ile uygulama maliyetinin bir bölümü fazladan üretilen konutların satışı ile karşılanabilir.

Gerekli finansmanı yaratabilmek için yapılacak bu düzenleme kapsamında mevcut ve gelecek nüfus gözönünde bulundurularak halihazırda eksik olan sosyo-kültürel tesis, yeşil alan, çocuk oyun alanı ve spor alanı gibi sosyal ve teknik altyapı tesisi miktarına göre imar planı revize edilmelidir. Ek olarak üretilen konut miktarı, bugün başka uygulamalarda görülen kar elde etme amacı temelinde değil finansmana yönelik bir değerlendirme ışığında belirlenmelidir. Sosyal ve teknik altyapı anlamında eksiklikleri ve sorunları olan mahallede bu durumu daha da ağırlaştıracak bir yoğunluk artışından kaçınılmalıdır.

Büyük bir bölümü inşaat sektörü içinde çeşitli iş kollarında çalışmış hanehalkı reislerine, inşaat aşamasında gerekli işgücünü karşılamak için öncelik verilecektir. Böylece hanehalkı reisleri elde ettikleri gelir ile yeni üretilecek konutların ücretini belirli ölçüde ödeyebilme imkanı bulacaktır. Genel uygulama maliyeti açısından ise kendi içinde dönen, belirli ölçüde tasarruf sağlama potansiyeline sahip bir hasaptan söz etmek mümkün olmaktadır.

Yerel yönetim, inşaat sürecinde çalışmayan ve düzenli bir işi olmayan hanehalkı reislerinin, çeşitli meslek odaları ile ortak yürütülecek çalışmalar kapsamında meslek edindirme ya da geliştirme kurslarından faydalanmaları sağlanacaktır. Düzenli ve sürekli bir ekonomik gelir elde etme fırsatı bulan hanehalkı daha az risk altında olacaktır.

Çeşitli örneklerinde olduğu gibi kentsel dönüşüm uygulamaları finansman kaynağını bölgenin sahip olduğu ya da bölgede oluşturulan ranttan ve bölge halkını borçlandırarak sağlamaktadır. Ancak Cennetçeşme mahallesinin özellikleri bakımından ne böyle bir rant söz konusudur ne de yerel halkın borçlanmak için yeterli ekonomik gücü vardır. Ana hatları ile aktarılmaya çalışılan müdahale biçimi, Cennetçeşme mahallesi için mekansal ve sosyo-ekonomik açıdan ortaya çıkacak savunmasızlık durumu ve buna bağlı olası riskleri azaltmayı hedeflemektedir. Bu bakımdan alternatif bir müdahale biçimi Cennetçeşme'de;

Mekansal açıdan, mahalledeki yapı yoğunluğu piyasa koşullarına teslim edilmiş bir yapı içinde rant üzerinden değil, kullanıcı ihtiyaçlarına uygun ve ilgili kamu kurumlarının uygulama maliyetini finanse etme çerçevesinde artmış olacaktır. Eksik sosyal ve teknik altyapı tesislerinin üretilmesi ve var olanlarının iyileştirilmesi, çevresel özelliklerin olumlu bir nitelik kazanmasını sağlayacaktır. Planlı ve projeli bir şekilde, teknik standartlara uygun konutların yer aldığı, yasal süreç ile oluşmuş bir yaşam çevresi oluşturacaktır.

Ekonomik açıdan, mevcut uygulama biçimleri karşısında ciddi sorunlar yaşaması muhtemel olan bir hanehalkı profili sözkonusudur. Öyle ki, kentin formel emek

piyasasına katılma olanakları bir yana informel ağın da dışında kalan, düzensiz, süreksiz ve güvencesiz işlerde çalışmak zorunda kalan hanehalkı reisleri inşaat sürecinde istihdam edilerek daha az sıkıntı yaşamaları sağlanmış olacaktır. Çeşitli iş edindirme ve geliştirme kursları ile emek piyasasına katılımları konusunda daha donanımlı hale geleceklerdir. Dolayısıyla dönüşüm sürecinde maliyetler karşısında daha avantajlı olma şansları olacaktır.

Sosyal açıdan; yoğunluk artışını kontrol eden mekansal gelişim kapsamında komşuluk ve hemşerilik ilişkilerini bozacak bir yapılanma riski asgari düzeye indirgenecektir. Dolayısıyla ciddi bir dayanışma aracı olan bu ilişki ağı mümkün olduğunca az bozulacaktır. Herhangi bir kriz anında direnç gösterebilmelerine yardımcı olan bu ilişki ağını içeren sosyal yapının zayıflamaması gerektiğinden bu ağın korunmasına olanak sağlayacaktır. Hane resilerinin inşaat sürecine işçi olarak çalışmaları, yerel yönetim tarafından böyle bir fırsatın yaratılması, düzeyi ne olursa olsun örnekleri izlenebilen sosyal dışlanma açısından olumlu bir gelişmi olacaktır. Mekansal anlamda gerçekleşen iyileşmenin etkisi ile dışardan algılanma biçimi değişecektir. Başta bu algının kırılacak olması ve emek piyasasına sağlanacak katılım ile gerek kentsel hizmetlerden yararlanma düzeyi artacak gerekse diğer kentliler ile de etkileşim gerçekleşecektir.

Cennetçeşme mahallesinin sahip olduğu yoksulluk koşullarını barındıran mekansal doku, bu koşulları oluşturan sosyo-ekonomik yapının herhangi bir değişiklik karşısında oldukça kırılgan ve krizlere karşı savunmasız olması dönüşüm sürecinde en önemli sorunlardan biridir. Fiziksel yapıdaki dönüşümü ön planda tutan uygulama örnekleri üretmiş kentsel dönüşüm süreci, sözkonusu bölgelerdeki sosyo-ekonomik yapıya da değerlendirmek zorundadır. Bu değerlendirmeden uzak bir anlayış Cennetçeşme gibi kent yoksulu yerleşimlerde katılımı sağlama bir yana asgari düzeyde bir uzlaşmanın gerçekleşmesi bile oldukça güçtür. Ne var ki zaman ve finansman olanakları açısından en çabuk ve en ucuz olduğu için yerel yönetimler mevcut müdahale biçimlerini tercih etmeye devam edecekleri öngörülmektedir.

Mekansal açıdan bile tam olarak analiz edilmeyen yerleşimlerin sosyo-ekonomik açıdan analiz etmek ve buna göre alternatifli müdahale biçimleri üretmek çok boyutlu sorunların çözümü için uzun bir süre ve önemli miktarda mali kaynak gerektirdiğinden dolayı kentsel dönüşümün Cennetçeşme ve benzeri niteliklere sahip yerleşimlerde bu koşullar altında olanaklı görülmemektedir.

KAYNAKLAR

- Adaman, F. ve Keyder, Ç. (2005) *Türkiye’de büyük kentlerin gecekondu ve çöküntü mahallelerinde yaşanan yoksulluk ve sosyal dışlanma*
http://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/2006/study_turkey_tr.pdf
- Ak, B., Kazanç, M. ve Kılıçoğlu, E. (2002). Kentsel yoksulluk. *Planlama Dergisi* (4), 77-85
- Akar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi* , (2), 29-39
- Aktan, C.C.-Vural, İ.Y. (2002), Yoksulluk: terminoloji, temel kavramlar ve ölçüm yöntemleri, *Yoksullukla Mücadele Stratejileri*, Ankara :Hak İş Federasyonu Yayınları,
- Andersen, H. S. (2005). Konut alanlarında bozulma ve kent alanları yenileme stratejilerinde Avrupa ve Amerika deneyimleri. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (149-186). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Ash, J. (1967), Residential rehabilitation in the U.S.A., *Urban Studies*, (Vol.4, No:1),
- Aslanoğlu, R. A., (2000), Kentleşme kavramının değişmesi bağlamında farklılaşan kimlikler *Kent, Kimlik ve Küreselleşme* (2) içinde (90-103). Bursa: Ezgi Kitapevi
- Aslanoğlu, R. A., (2000), Kentleşme kavramının değişmesi bağlamında farklılaşan kimlikler *Kent, Kimlik ve Küreselleşme* (2) içinde (104-125). Bursa: Ezgi Kitapevi
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (02.05.2007) *Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım.* (31.10.2007) http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf

- Atkinson, R. (2005). Kentsel dönüşüm, ortaklıklar ve yerel katılım: İngiltere deneyimi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (23-53). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Atkinson, R. (2006). AB kentsel ve mekansal politikaları-genel bir açıklama. *Kent Gündemi*, (07), 37-40.
- Aydın, A. R. (1996). Gözlerimi yumarım affımı sunarım. *Planlama Dergisi* (1-4), 3-5
- Bailey, N. (2005). Konuta yönelik dönüşüm: Glasgow deneyimi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (149-186). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını
- Bayram, A. M. (23.09.2006). *Kentsel dönüşüm yasa tasarısı üzerine*. (07.12.2007) http://www.yayed.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=227&tipi=7&sube=0
- Bektaş, B. ve Yankaya, U. (2002). Kent, yoksulluk, eşitsizlikler ve gerilimler. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (433-441). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Berkman, G. ve Osmay, S. (1996), 1984 Sonrasında konut kooperatifçiliği, Ankara: TOKİ
- Bıçkılı, D. (Ocak, 2005). Kentsel yoksulluğun yapısal faktörlerle analizi: ekonomik ve politik yapının yeniden örgütlenmesi; Karşılaştırmalı Bir Analiz “İş,Güç” *Endüstri İlişkileri ve İnsan Kaynakları Dergisi*, 7 (1) (03.11.2007) http://www.isgucdergi.org/index.php?p=arc_view&ex=239&inc=arc&cilt=7&sayi=1&year=2003

- Booth, P. (2005), Partnerships and networks: the governance of urban regeneration in Britian, *Journal of Housing and the Built Environment*, (Vol.20, No:3)
- Bostancı, S. H. ve Korkmaz, E. (2002). Kent yoksulluğunun azaltılması amacıyla kentsel dönüşüm projeleri ve Kuştepe örneği. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (159-173). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Cameron, S. (2003), Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: ‘going for growth’ in Newcastle Upon Tyne, *Urban Studies*, (Vol.40, No.12).
- Cılga, İ. (2002). Yoksulluğu sosyal riski azaltma projesi ile önlemek yerine “Avrupa sosyal ve kentsel şartları” ile planlama eylemine yönelmek. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (101-105). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Couch, C., Fraser, C. ve Percy, S., (2003), *Urban regeneration in Europe*, Oxford: Blackwell Publishing
- Çakırer, Y. (2002). Yoksulluk Mekanları-Mekan Yoksulluğu. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (441-459). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Demirtaş, Y. ve Esgin, İ. (2006). Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barcelona. *Planlama Dergisi* (2), 155-163
- Drewe, P. (2000), European Experiences, P. Roberts ve H. Sykes (Ed) *Urban Regeneration a Handbook* içinde (35-61). Londra: Published with The British Urban Regeneration Association

- Dünder, Ö. (2003). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (65-76). İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını
- Eceral, T. (2004). Yerel Ekonomik Kalkınma ve Kentsel Dönüşüm. *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı* (Cilt 1) içinde (441-455). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayını.
- Eke, F. ve Uğurlar, A. (2004). Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı?. *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı* (Cilt 1) içinde (381-401). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayını.
- Erdoğan, N (2007). Yok-sanma: Yoksulluk-Maduniyet ve “Fark Yaraları”. N. Erdoğan (Ed). *Yoksulluk Halleri* içinde (47-97). İstanbul: İletişim Yayınları
- Erman, T. (2004). Gecekondu Çalışmalarında “Öteki” Olarak Gecekondu Kurguları. *European Journal of Turkish Studies, Thematic Issue* (N°1 , No. 1) Gecekondu, <http://www.ejts.org/document85.html>
- Gökbulut, Ö. (1996). Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları. *Planlama Dergisi* (1-4), 34-39.
- Gökçe, B. (2003). Ankara Metropoliten Alan Büyükkent Bütünü Merkezleri Dönüşüm- Çöküntüleşme Süreçleri. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (236-251). İstanbul: İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Gökçen Dünder, Ş. (2006). Bir Batı Kentinden dönüşüm Hikayeleri: Newcastle Upon Tyre. *Kent Gündemi*, (07), 118-127.

- Göksu, A. F. (2003). Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları. *Planlama Dergisi*, (3), 58-65.
- Görk, R. (2002). Gecekondu Bölgeleri ve Yerinde Islah Projelerine Sosyolojik Bir Bakış. Gecekondu Sorunu ve Yoksulluk Üzerine Görgül Bir Çalışma. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (231-253). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Gürsel, Y. (2002). Yoksulluk-Varsallık Diyalektiği Kavramsal İrdeleme. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (81-89). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Güvenç, M. & Işık, O. (1996). İstanbul'u Okumak: Statü-Konut Mülkiyeti Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi, *Toplum ve Bilim Dergisi*, 71 Kış
- Güvenç, M. & Işık, O. (1997). İstanbul'u Okumak II : Mahalle Düzeyinde Konut Mülkiyeti – Statü Farklılaşmasına İlişkin Bulgular Nasıl Genellenebilir?, *Toplum ve Bilim Dergisi*, 72 Bahar.
- Işık, O. (1999) Kentlerde, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair. *Toplum ve Hekim* 14 (3) 163-175
- Işık, O. ve Pıncarioğlu, M. M. (2003). *Nöbetleşe Yoksulluk/Sultanbeyli Örneği* (3.Baskı). İstanbul: İletişim Yayınları
- Itagye, C. (2005). Konut Alanlarının Dönüşüm ve Yenileme Projelerinde Başarı. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (149-186). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- İnam, Ş. Çay, T. ve Işcan, F. (2004). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme. *Değişen- Dönüşen Kent*

ve Bölge Konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiri Kitabı (Cilt 1) içinde (401-417). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayını.

İzmir Büyükşehir Belediyesi (2006) 1/25000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Raporu

Kahraman, T. ve Akgün, G. (2004). Bir Yaşam Sorunsalı ve Kent Mekanına Yansımaları. *Planlama Dergisi*, (1), 94-102.

Kahraman, T. (2006). İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri. *Planlama Dergisi*, (2), 93-103

Karadağ, A. (2000). *Kentsel Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları ile İzmir* . İzmir: Ege-Koop Yayınları

Karakurt, E. (25.11.2004). *Bilgi Toplumu Sürecinde Yeniden Yapılanan Kentsel Mekanı Okumak* (06.01.2007) <http://iibf.ogu.edu.tr/kongre/bildiriler/02-03.pdf>

Kayasu, S. ve Yaşar, S. S. (2003). Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (20-29). İstanbul: İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını

Keleş, R. (2000). *Kentleşme Politikası* (5. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi

Keskin, D., Serhat, Ö. ve Yıldırım Ö. (2003). Londra'da Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüme Yönelik Çalışmalar, Gelecekte İstanbul'un Dönüşümünde Nasıl Ele Alınabilir? *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (398-414). İstanbul: İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

Kılıç, A., (2006), Dönüşüm- Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar, *Ege Mimarlık* (2006/1-56)

- Kıray, M. B. (1998). Gecekonduklar *Kentleşme Yazıları* içinde (19-28). Ankara: Bağlam Yayıncılık
- Kıray, M. B. (1998). Apartmanlar ve Modern Orta Tabakalar. *Kentleşme Yazıları* içinde (138-141). Ankara: Bağlam Yayıncılık
- Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*. İstanbul: Literatür Yayınları
- Kurtuluş, H. (2000) Türkiye'de Kentsel-Metropolitan Alanların Biçimlenmesinde Devletin Rolü, *İktisat Dergisi*, 404, 57-65
- Kurtuluş, H. (2006) Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak. *Planlama Dergisi* (2) 7-11
- McCarty, J. (2005). Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (23-53). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını
- Ocak, E. (2007). Yoksulun Evi. N. Erdoğan (Ed.). *Yoksulluk Halleri* içinde (113-175). İstanbul: İletişim Yayınları
- Önder, H. ve Şenses, F. (29.03.2006). *Türkiye'de Yoksulluk ve Yoksulluk Düşüncesi* B. Ulman ve İ. Akça, (Ed.), İktisat, Siyaset ve Devlet Üzerine Yazılar: Prof. Dr. Kemali Saybaşı'ya Armağan (Bağlam Yayınları, 2006) (03.02.2007) <http://dusuncekahvesi.googlepages.com/tr.de.yoksulluk.onder-senses.pdf>
- Özbek Sönmez, İ. (2002). Türkiye Metropollerinde Gettolaşma. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (459-469). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

Özdemir, D. (2002). *1980'lerden Günümüze Kentsel Dönüşümün Değişen İçeriği*. Ölçü Dergisi <http://www.ikkistanbul.org/site/Scripts/prodList.asp?idCategory=16>

Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S., (2005), Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme, *Ege Mimarlık* (2005/1-53).

Özdemir Sönmez, N., (2003), Toplumsal ve Kentsel Dönüşüm, *Türk Belediyecilik Sempozyumu*, Ankara (121-129).

Özdemir, S., Avar, A., Sevinç, N., Şenol, P., Velioglu, H., Arıcan, B., Bektaş, B., Güçel, E., Kompil, M. ve Yankaya, U. (2002). İmar afları sonrasında İzmir'de gecekondu gelişimi üzerine bir değerlendirme. *Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama Konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu Bildiri Kitabı* içinde (127-159). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

Özdemir, S., Arslan Avar, A., Şenol, P., Sevinç Kaya, N., Kutluca, K., Velibeyoğlu, H., Güçer, E., Kompil, M., Yankaya, U., Elvan, İ., Bektaş, B., ve Kompil E. (2005). İmar Afları Sonrasında İzmir'de Gecekondulaşma Sosyo-Ekonomik, Mekansal Bir Çözümleme Araştırma Raporu

Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları

Özkan, A. (2003). Türkiye'de Köylülüğün Çözüm Süreci. *Planlama Dergisi* (4), 17-29

Özsoy, E. (Ocak, 2003). Kalkınma-Yoksulluk İkilemi ve Türkiye. "*İş, Güç*" *Endüstri İlişkileri ve İnsan Kaynakları Dergisi*, 5 (1) (03.11.2007) http://www.isgucdergi.org/?p=arc_view&ex=44&inc=arc&cilt=5&sayi=1&year=2003

- Özüekren, A. Ş.(1999), Kooperatifler ve Konut Üretimi, Y. Sey, (Ed.) *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, (355-365) İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları,
- Peker, M., Önen, E. ve Balkız, B. (1997). *Göç, Kentleşme Sorunları ve Yerel Siyaset*. İzmir: Saray Kitabevleri
- Sert, E., Karpuz, H. ve Akgün, G. (2005), Küreselleşme Sürecinde Değişen Kent Kavramı; Mekan ve Politikleşme Üzerine Bir Okuma Çalışması. *Planlama Dergisi* (2), 101-112.
- Sevgi, C. (1988). *Kentleşme Sürecinde İzmir ve Gecekondular*. İzmir: Konak Belediyesi Kültür Hizmetleri, Uzman Yayıncılık
- Sönmez, N. (2003). İslah İmar Planı Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (102-113). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi.
- Sönmez, N. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, (2), 121-129
- Spit, T. (2005). Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları: Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki. Hollanda Deneyimi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (23-53). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını
- Şahin, S. Z. (2006). Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması /Ayrılması Sürecinde Ankara. *Planlama Dergisi*, (2), 111-121
- Şahingür, A. ve Müderrisoğlu, B. (2004). AB' nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşümüne Yaklaşımı ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının

Etkinliği. *Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı* (Cilt 1) içinde (507-521). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayını.

Şenyapılı, T. (1998) Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondunun 50. Yılı, Y.SEY (Ed.) *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İçinde (301-315) İstanbul: Türkiye İş Bankası-Tarih Vakfı Yayını.

Şenyapılı, T, (1999), Yeni Sorunlar/Eski Çözümler: Kentsel Mekanda Bir Gecekondulu Yolculuğu", Y. Sey, (Ed.) *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, (345-353) İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları,

Tatlıdil, E. (2004). Kentleşme Sürecinde Kentsel İstihdam ve Sosyal Yapıdaki Değişimler.İzmir Örneği. *Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Bildiri Kitabı* (Cilt 2) içinde (951-967). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayını.

Tekeli, İ.. (1998) konut sorunu Üzerine Düşünceler, Y.SEY (Ed.) *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İçinde (301-315) İstanbul: Türkiye İş Bankası-Tarih Vakfı Yayını.

Tercan, B. (1996). Günümüze Değin İmar Afları. *Planlama Dergisi* (1-4), 5-9.

The Official Web Site of Barcelona City, Şubat 2008,

<http://www.bcn.es/english/ihome.htm>

Thorns, D.C., (2004), Küresel Şehirler *Kentlerin Dönüşümü* (1) içinde (68-81) (Nal, E. ve Nal, H., Çev.), İstanbul: CSA Global Yayın Ajansı

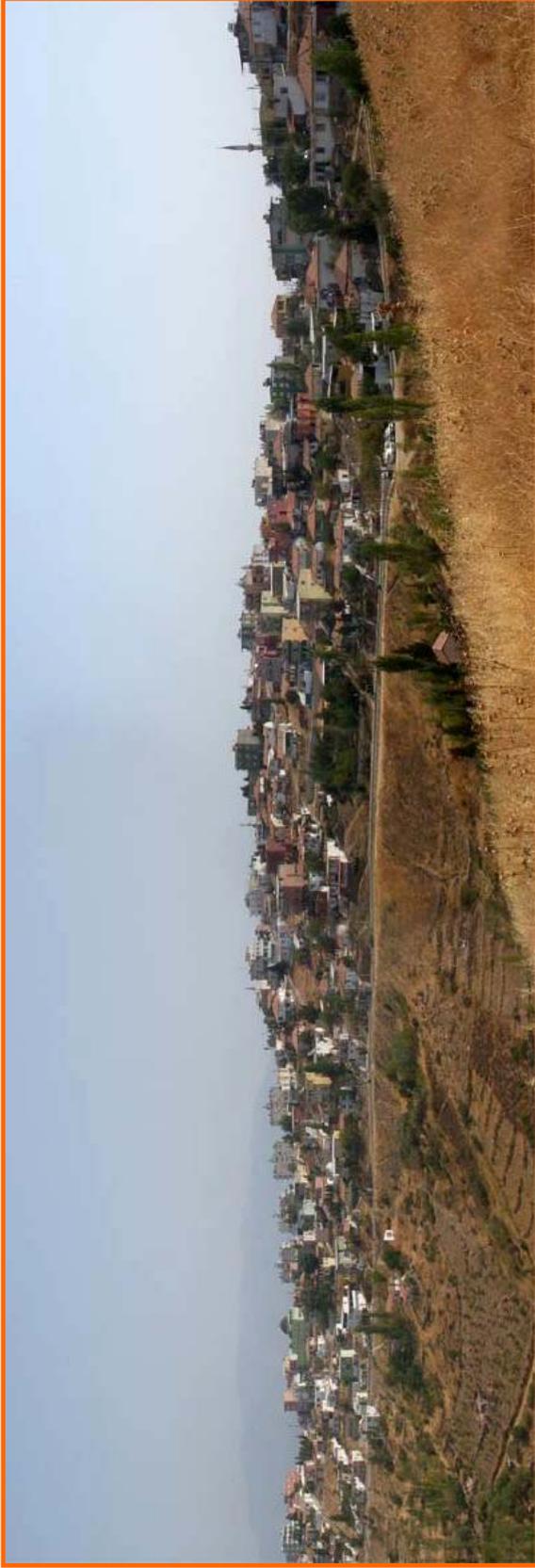
Thorns, D.C., (2004), Şehirde Günlük Yaşam *Kentlerin Dönüşümü* (1) içinde (96-119) (Nal, E. ve Nal, H., Çev.), İstanbul: CSA Global Yayın Ajansı

- Thorns, D.C., (2004), Küresel Şehirler *Kentlerin Dönüşümü* (1) içinde (149-177) (Nal, E. ve Nal, H., Çev.), İstanbul: CSA Global Yayın Ajansı
- TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu (2004). “Kaçak Yapılaşma ile İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri” Değerlendirme Raporu. *Planlama Dergisi* (3), 95-106.
- Türksoy, H. C. (1996). İmar Affı mı?! *Planlama Dergisi* (1-4), 9-15.
- Ulu, A. ve Karakoç, İ. (2004). Kentsel Dönüşümün Kent Kimliğine Etkisi. *Planlama Dergisi* (3), 59-67.
- Uzun, C. N. (2002). Kentte Yeni Bir Dönüşüm Süreci ve Yasal Düzenlemeler. *Planlama Dergisi*, (1), 37-45.
- Uzun, C. N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama Dergisi*, (2), 49-53.
- Ünverdi, H. (2002). Sosyo-Ekonomik İlişkiler Bağlamında İzmir Gecekondularında Kimlik Yapılanmaları: Karşıyaka-Onur Mahallesi ve Yamanlar Mahallesi Örnekleri, İzmir, Doktora tezi
- Ünverdi, H. (2005). “Kentsel Dönüşüm” Bir Dönüm Noktası mı?.*Ege Mimarlık* (2005/1-53) 30-31.
- Verhage, R. (2005), Renewing urban renewal in France, the UK and the Netherlands: Introduction, *Journal of Housing and the Built Environment*, (Vol.20, No:3)
- Zoete, P. (2005). Değişen Toplumda Sosyal Konut Hedefleri Nasıl Gerçekleştirilir? *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Kitabı* içinde (149-186). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.

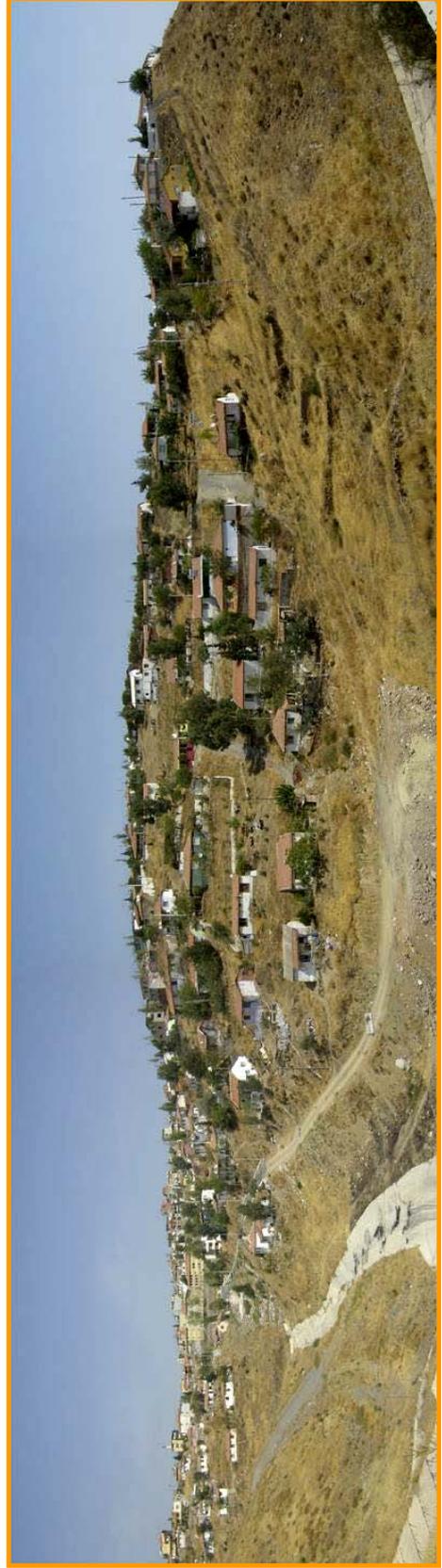
EKLER**E.1 Çalışma Alanı İle İlgili Fotğraflar**







kuzeyden panoramik görünüm



güneyden panoramik görüntü

E.2 Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Kanun, dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu Kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı aynı hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu Kanun uygulanmaz.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Dönüşüm alanı: Bu Kanunun öngördüğü amaçları gerçekleştirmek üzere sınırları idare meclisince re'sen belirlenen alanı,
- b) Dönüşüm amaçlı imar planı: Dönüşüm alanı sınırları içinde, bu Kanuna uygun olarak hazırlanıp, idare meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planlarını,
- c) Dönüşüm amaçlı parselasyon planı: Bu Kanuna, Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planına göre idarece hazırlanan, ilan yerlerinde askıya çıkarılarak otuz günlük askı süresi sonrasında itirazlar da değerlendirilerek idare encümenince re'sen onaylandıktan sonra tescilli gerçekleştirilen, muhtarlıklarda ve idarece belirlenen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak suretiyle maliklerine tebliğ olunan ve yapı ruhsatına esas olan parselasyon planını,
- ç) İdare: Bu Kanun uyarınca uygulamada bulunmakla görevli ve yetkili olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini veya büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev, yetki ve sorumluluklar saklı kalmak kaydıyla, ilçe veya ilk kademe belediyelerini,
- d) Proje: Dönüşüm amaçlı uygulama imar planına ve bu planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine ve esaslarına uygun olarak, idarece hazırlanan veya hazırlatılan ve idarece onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının tamamını veya plan bütünü dikkate alınarak planla etaplanan uygulama alanını kapsayan bir veya birden fazla iyileştirme, tasfiye, gelişim ve yatırımı da kapsayan dönüşüm projesini,
- e) Proje ortaklığı: İdare dahil, kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerin, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı ayrı veya birlikte oluşturdukları adi ortaklık temelli hukuki işlemlerle bir araya gelmiş bir veya birden fazla ortaklığı, ifade eder.

Genel esaslar

MADDE 4- (1) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalan yerlerde, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve önerileri alınarak uygulama yapılır.

(2) Özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütler sonucunda yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara, doğal, kültürel ve tarihi özelliği nedeniyle koruma kurulları tarafından korunacak yapı olarak tespit edilenler hariç, bu Kanunun iyileştirme ve yenileştirme hükümleri uygulanmaz. Sadece hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla tasfiye ile ilgili hükümler uygulanır.

(3) Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, idare dışında farklı kurum ve kuruluşlara ilgili kanunlar ile verilen planlama ve uygulama yetkileri, Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, anılan kurumların görüş ve önerileri alınarak idare tarafından bu Kanuna göre yürütülür.

Dönüşüm alanının belirlenmesi

MADDE 5- (1) Dönüşüm alanı sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.

(2) Dönüşüm alanı sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilir. Bu süre içinde dönüşüm alanlarına itiraz edilebilir. İtiraz edilmez ise, ilan süresi sonunda dönüşüm alanı sınırları ayrıca bir meclis kararı alınmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk meclis toplantısında incelenerek en geç otuz gün içinde karara bağlanır ve askıya çıkarılmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. Dönüşüm alanı sınırı kararı, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler derhal idareye bildirilir. Kesinleşerek yürürlüğe giren dönüşüm alanları idarece usulüne göre ilan edilir.

(3) Tasfiye, sağlıklılaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

(4) Dönüşüm alanları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan yenileme alanlarını da kapsayabilir.

(5) Dönüşüm alanlarında, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler hariç olmak üzere Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanlar, birinci fıkradaki amaçlara uygun kullanılmak kaydıyla, 5366 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi hükümlerine göre idareye devredilir.

(6) Mülkiyeti Hazineye ait olup üzerinde kamuya ait bina bulunan alanların, dönüşüm amaçlı imar planı ile farklı kullanıma ayrılması ve bu kamu hizmetinin verilmesine gerek olmaması halinde, arsası hariç binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir.

(7) Dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca tasfiye edilerek bir başka alana taşınması gereken kamu yapıları ile dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca verilmesi gereken kamu hizmetine dair yapılar, dönüşüm alanı sınırı içinde kalsın veya kalsın dönüşüm uygulaması kapsamında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü doğrultusunda arsası da karşılanarak idarece yaptırılabilir.

Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma

MADDE 6- (1) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesiyle birlikte, dönüşüm amaçlı imar planları kesinleşinceye kadar bu alanlarda, plan, plan değişikliği ve plan revizyonu, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi, terkini, cins tashihi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler durdurulur ve kararın onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar dahil bütün yapım faaliyetlerine geçici olarak son verilir. Gerekli hallerde yeniden değerlendirme yapmaya, ruhsatlı inşaatların devamına ve ilgili hususlarda karar vermeye idare meclisi yetkilidir. 5 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tapu kütüğüne kayıt düşülen gayrimenkullere ilişkin bu fıkra da belirtilen işlemlere yönelik talepler, tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından karşılanmaz. Dönüşüm alanlarında parselasyon planlarının tescilinden itibaren en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi zorunludur.

(2) Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondular sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir.

(3) İdare, dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planlarını ve parselasyon planlarını hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve kesinleştirmekle yükümlü ve sorumludur. Dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde, üç ay içinde gerekli değişiklikler yapılır. Dönüşüm alanlarında il çevre düzeni planlarında yapılacak değişiklikler, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyesince, il belediyeleri sınırları içinde il belediyesince, bunun dışındaki alanlarda il özel idaresince onaylanır.

(4) Dönüşüm alanlarına ilişkin her tür ve kademede planlar için görüşü istenen ilgili kurum ve kuruluşlar, gerekli bilgi, belge ve görüşleri, üç ay içinde tam ve eksiksiz olarak vermek ve veri altyapısını ve diğer hazırlıkları öncelikle tamamlamak zorundadır. Gerekli bilgi, belge ve görüşler süresi içinde verilmediği takdirde, sorumluluk ilgili kurum ve kuruluşta kalmak kaydıyla uygun görüş veya izin verilmiş sayılır.

(5) Dönüşüm amaçlı imar planı, dönüşüm alanı bütününde hazırlanır, imar haklarının dağılımı, imar hakkı aktarımı, nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü kararları açıklayıcı şema ve raporları ile bir bütün oluşturur. Tüm uygulama işlemleri bir program dahilinde projelendirilerek dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararlarına uygun olarak yapılır.

Dönüşüm alanlarında uygulama

MADDE 7- (1) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapılar ve çevreleri hakkında koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyeye ilişkin kararlar almaya, bu kararlara bağlı olarak ruhsat vermeye yetkilidir. Bu yapılar, idarece yapılan veya yaptırılan yapılar kapsamında değerlendirilecek olup, fenni mesuliyetin onaylı uygulama projelerine göre, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi doğrultusunda, idarece veya idare tarafından kurulan kamu tüzel kişiliğine haiz kuruluşlarca veya protokol yapılmak suretiyle bu konuda uzman kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi zorunludur.

(2) İdare, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi, arsa ve proje düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, ön alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, herhangi bir izne tabi olmaksızın bu amaçla şirket kurmaya, kurulmuş şirketlere katılmaya ve mevcut şirketleri eliyle uygulamalar yapmaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaşmaya, hisseleri ayırmaya veya birleştirmeye yetkilidir.

(3) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlendirme yaptırmaya, uygulamaya, mülkiyet haklarının dağıtımına, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, uygulama alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. İdarece,

dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağı belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve sonrası değer, temel alınarak idarenin yatırım ve katkı payları düşüldükten sonra değerlendirme esaslı yöntem çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapu tescil aşamasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Bu husus ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine iletilir. Değerleme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarece çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

(4) İdare; dönüşüm alanlarında yörenin şartlarına ve yapıya yönelik olarak bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere özel hükümler ve standartlar belirleme ve uygulama, yapı ve arsaların kullanılması ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı kurma, toplu ortaklıklar kurma, toplu projelendirme, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama, arazi kullanımını özendirici ve caydırıcı şartlar koyarak yönlendirme ve yapıya zorlama gibi yollarla taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirmeye yetkilidir. Taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda idare meclisi kararının onayını müteakip bir ay içinde idarece ilgisine tebligat yapılır ve tapuya şerh düşülür.

(5) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı ve idare meclisi tarafından onaylı kentsel tasarım projeleri kapsamında mimari özellikleri veya kentsel silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara ilişkin olarak cephe, cephe kaplaması, çatı özellikleri, giriş saçakları gibi konularda, verilen süre içerisinde ve meclis kararı almak koşuluyla yaptırımlar getirmeye ve getirmeyenlerle ilgili olarak re'sen uygulama yapmaya ve yaptırmaya masraflarını yüzde yirmi fazlasıyla yapmayan maliklerden tahsil etmeye yetkilidir.

(6) Dönüşüm alanlarında, mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında plan bütününe ilişkin değerlendirme ve fiziki durum temel alınarak anlaşma yolu esastır. Anlaşma kapsamında idare, bağımsız bölüm maliklerine, proje gerçekleştirilinceye kadar olan süre içinde geçici konut tahsisi veya kira yardımı yapabilir. Anlaşma sağlanmadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. İtiraz sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir. İdare, dönüşüm alanında ikamet edenlerin mağduriyetlerinin önlenmesi için gerekli tedbirleri alır. Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir. Tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayıym tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan gayrimenkuller için de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde idare veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(7) Dönüşüm alanlarında gayrimenkul mülkiyeti, menkul değere dönüştürülebilir. Bir bağımsız bölüme karşılık gelmeyen küçük ve parçalı hisseler karşılığında gayrimenkul sertifikası ve bunun gibi menkul kıymet belgesi idare veya proje ortaklığınca verilebilir ya da taşınmazın bedeli paraya çevrilerek hak sahibine ödenir.

(8) Dönüşüm alanlarında yol, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin olarak, idare ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca gerçekleştirilmesi gereken yatırımlar, dönüşüm amaçlı imar planlarının onaylanmasından itibaren başlatılarak idarenin koordinasyonunda dönüşüm alanındaki projelerle aynı süreler içinde tamamlanmak zorundadır. Dönüşüm alanları ile diğer alanlarda, teknik altyapı yatırımları, imar planı kararlarına uygun olarak, idarenin koordinasyonunda kurulacak teknik altyapı kurulunun kararına uygun olarak gerçekleştirilir. Büyükşehirlerde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 8 inci maddesi hükümlerine göre uygulama yapılır

(9) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklı kalmak kaydıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi dışında, idarece kullanılan yetki ve

görevler, idare ile protokol yapılarak, protokol hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile müştereken yürütülebileceği gibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yürütülebilir.

(10) Dönüşüm alanlarında; dönüşüm amaçlı imar planına, parselasyon planına veya yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun olup, öngörülen afet tehlikesi karşısında zeminin veya yapının durumu nedeniyle bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu ancak esaslı tadilat veya güçlendirme yoluyla tehlikenin izalesinin mümkün olduğu hazırlanan veya hazırlattırılan rapor doğrultusunda idare encümenince karara bağlanan yapıların sahipleri, tebligat tarihinden itibaren verilen süre içinde güçlendirme projelerini hazırlatarak idareye onaylatmak, yapı ruhsatı almak ve ruhsat tarihinden itibaren verilen süre içinde projeleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme ve esaslı tadilat işlemleri için maliklerin muvafakati aranmaz. Bu işlemlerin bütün giderlerine maliklerin tamamı hisseleri oranında katılmak zorundadır. Güçlendirme projelerine yönelik yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi ile yapım işlerinde vergi, resim, harç ve bedel alınmaz. Güçlendirme işlemleri süresi içinde tamamlanmadığı veya yapı yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmadığı takdirde yapı idarece mühürlenir. Verilen ek süre içinde de tamamlanmazsa yapının durumuna göre yapı idarece güçlendirilir ve masrafı maliklerinden tahsil edilir. Yapının güçlendirilmesinin mümkün olmaması halinde idarece yıktırılır.

(11)Yıkım kararı alınmış riskli yapılar ile uygulama alanlarında hak sahipliği tespiti, geçici ve kalıcı iskanın sağlanması, kira yardımı, konut tahsisi ve kiralama yapılması, riskli binaların tespiti, mahkeme kararına gerek kalmaksızın boşaltma ve yıkım işlemleri, tahliye ve protokol yapılması halinde mülk sahibi ve kiracıların yerleştirilmeleriyle ilgili her türlü iş ve işlemleri idare takip eder ve sonuçlandırır.

Gelirler, harcamalar ve muafiyetler

MADDE 8- (1) Dönüşüm alanlarına ait plan, parselasyon planı ve projelerin uygulanması için gerekli kaynak, projeler için oluşturulan bütçelerden karşılanır.

(2) İdare ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşları, dönüşüm amaçlı imar planlarının ve uygulamalarının süresi içinde gerçekleştirilmesi için gerekli tedbirleri almak ve bütçelerinde gerekli ödenekleri ayırmak veya iç ve dış alternatif finansman kaynağını oluşturmak zorundadır.

(3) Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrası hükümlerine üretilen konut ve işyerlerinin satışı 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının birinci cümlesindeki hükümlere tabidir. Bu fıkranın uygulama esasları belediye meclisleri tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

(4) Dönüşüm alanlarında idare tarafından yapılacak sözleşmeler, tesciller, döner sermaye ücreti dahil tüm ücretler ve bedeller, düzenlenecek belgeler, plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, tapu ve kadastro işlemleri dahil her türlü iş ve işlemler dönüşüm amaçlı imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yılı aşmamak üzere, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi dahil her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaftır. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile birlikte süreye bakılmaksızın muafiyet sona erer.

(5) Dönüşüm alanları toplamı beş yüz hektardan az olmamak üzere, dönüşüm alanları kararını kesinleştiren idareye, en fazla beş yıl süreyle, diğer kanunlarla öngörülenlere ek olarak, bir ve ikinci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenecek oran doğrultusunda, görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde yapılan genel bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanacak pay ertesi ayın sonuna kadar idarenin bu amaçla açtığı hesaba yatırılır. Bu gelir bu Kanunun maksadı dışında kullanılamaz.

Çeşitli hükümler

MADDE 9- (1) İdare, bu Kanunda yer almayan hususlarda, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddesi hükümlerini uygular.

(2) Dönüşüm alanı içinde kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görülür ve karara bağlanır.

(3) Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı, dönüşüm alanındaki düzenlemelerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulanmaz. Daha önce düzenleme ortaklık payı alınan gayrimenkullere ilişkin değerlendirmelerde bu payların dikkate alınması zorunludur.

(4) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yönetmelik

MADDE 10- (1) İdare, yörenin koşullarına ve dönüşüm alanının konumuna ve mevcut duruma göre idare meclisi kararı almak suretiyle uygulama yönetmelikleri çıkartabilir.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 11- (1) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE 1- İdare, bu Kanunun 11 inci maddesi hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak sonuçlandırılmamış olan hak sahipliğinin tespitine ilişkin işlemler bir yıl içinde sonuçlandırılır. Hak sahibi olarak tespit edilmesine rağmen tapuları verilemeyenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dahilinde bir bağımsız bölüm verilir. 2981 sayılı Kanuna göre alınması gerekli arsa bedellerini ödemeyenler projeyi uygulayacak ilgili idarenin meclis kararına göre projeyi yapan idareye öder.

Yürürlük

MADDE 12- (1) Bu Kanunun;

- 11 inci maddesi hükmü yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra,
- Diğer hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 13- (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GENEL GEREKÇE

Sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi için, kentlerin yerel koşullarının ayrıntılı etüdüne dayanan bir plana göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950'li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıksız ve güvenli olmayan bir takım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca, bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş, tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan zeminler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekan sorunları da her geçen gün katlanarak büyümektedir.

Geçmişte çıkarılan yasaların, gecekondu sorununun çözümünde çözüm olarak, gecekonduları yıkmak ve yenisini yaptırmamak ve yoksul ve dar gelirlilerin arsa edinmelerine olanak sağlamak üzere iki yolu benimsedikleri görülmektedir. Bu yaklaşımlar sorunu çözmediği gibi yapılan araştırmalar gecekonduyunun, kamu tarafından sunulan sosyal konutlardan çok daha pahalıya mal olduğunu ortaya koymuş, kamu topraklarının bireylerin özel mülküne dönüşmesinin ötesine geçememiş lokal ve anlık barınma ihtiyacının karşılanması dışında fayda sağlayamamıştır. Kentin planla yarattığı rantlar kente döndürülerek toplum yararına kullanılamamış, bireysel yararlar ön plana çıktığı gibi gecekondu barınma ihtiyacının karşılanmasından bir sosyal güvenlik aracı haline gelmiştir.

Anayasamızın, 56 ncı maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57 nci maddesinde de; Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda fiziki mekanın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir.

Son dönemde çıkarılan 5366 sayılı Kanunun yalnızca, sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi ile de belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme ve bu alan içerisinde dönüşüm projeleri uygulama yetkileri verilmiş olmakla birlikte, madde hükmünün yalnızca belediye alanları ile sınırlı olması, uygulamanın bir an önce gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik olarak ve kanunla düzenlenmesi gereken hükümlere yer verilmemiş olması genel bir düzenleme yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu düzenleme ile, bugüne kadar tamamlanmamış olan 2981 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemler bu Kanun kapsamına alınıp vatandaşların mağduriyetine son verilerek anılan kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- İmar planı kapsamında kalsın veya kalmayın, kentsel veya kırsal alanlarda, kamu yararı ve sosyal adalet gözetilerek, kentsel standartlara, bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun, doğal, tarihi, kültürel çevre ve ekosistemleri koruyan, yaşatan ve geliştiren, afetlere duyarlı, sürdürülebilir gelişme ve ekonomik kalkınma hedeflerine uygun yaşam çevrelerinin oluşturulması için iyileştirme, tasfiye ve yenileme ilke ve esasların belirlenmesi amaçlanmaktadır.

MADDE 2- Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı kullanılan alanlar kapsam dışında kalmak üzere, dönüşüm alanı olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan tüm arsa ve araziler ile bunların üzerinde bulunan her türlü yapı kapsama alınmakta, dönüşüm alanına ilişkin imar planlarının hazırlanması, arsa ve arazi düzenleme işlemlerinin yapılması, iyileştirme, yenileme, tasfiye işlemleri ile trampa ve mülkiyetin el değiştirmesi de dahil olmak üzere yapılacak iş ve işlemler düzenlenmektedir.

MADDE 3- Kanunda geçen bazı kavramlar tanımlanmıştır.

MADDE 4- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların, toprağın ve/veya yapıların kullanım amacında, kullanım şekillerinde ve fonksiyonlarında kısıtlama ve/veya doğrudan karar getirebilen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması durumunda uygulamanın, anılan kanunlarla yetkilendirilen ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüş ve önerileri doğrultusunda yapılması esas olarak belirlenmiştir.

Zemin özellikleri gibi planlamaya ilişkin etütler veya kıyı alanı, orman alanı olması gibi özel kanunları nedeniyle üzerinde yapı yapılması ilgili mevzuat dahilinde mümkün olmayan alanlarda bulunan yapıların, bu alanlardan tasfiyesi ile bu yapıların sahiplerinin talep etmeleri halinde barınma ve çalışma ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak gelişim alanı içerisinde Kanunla getirilen düzenlemeden yararlanabilmeleri öngörülmektedir. Bu alanlar içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca korunacak yapı olarak tespit edilen yapıların bulunması durumunda ise ilgili idareler alanın ve yapının özellikleri dikkate alınarak, yerinde koruma da dahil, yapılacak işlemi belirlemeye yetkili kılınmaktadır.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda, bu Kanunla belirlenen idare dışında, ilgili kanunları gereği planlama ve uygulama yapma yetkisi bulunan kurum, kuruluş ve kurulların bulunması durumunda Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, kurum, kuruluş ve kurulların

görüşleri alınmak suretiyle uygulamanın bu Kanun hükümlerine göre ve bu Kanunda belirtilen idare tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Böylelikle, ülkemizde planlama konusunda yaşanan yetki karmaşası nedeniyle uygulamaların sekteye uğramaması, iş ve işlemlerin tek elden yürütülmesi amaçlanmıştır.

MADDE 5- Kentsel, doğal ve teknolojik afet tehlikesine ve risklerine maruz alanların, sosyal, ekonomik veya fiziki köhneme alanlarının, doğal, kültürel ve tarihi özellikleri nedeniyle korunması gereken çevre ve ekosistemlerin, mevcut sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu yerlerin, yerleşme ve yapılaşma sorunlarının sürdürülebilir gelişme ilkesi çerçevesinde çözümü, bu alanların korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi amacıyla bu alanların dönüşüm alanı ilan edilmek suretiyle tasfiye, iyileştirme ve yenilemeye konu edilebileceği belirtilmiştir. Bu alanların parçacı yaklaşımlar yerine bütünsel bir yaklaşımla ele alınabilmesi için, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi hükmüne de paralellik sağlanarak en az beş hektarlık bir alanı kapsaması zorunluluğu getirilmiştir. Kanunla dönüşüm alanı sınırlarının idare meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile tespit olunacağı belirtilmiştir. Meclis kararı ile belirlenen dönüşüm alanı sınırlarının toplumsal katılımı sağlamak adına askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilmesi, otuz günlük askı süresi içinde dönüşüm alanı sınırlarına ve dönüşüm alanı kararına itiraz edilebilmesi öngörülürken, itirazların yine idare meclisi tarafından görüşülüp kesin karara bağlanması gereği belirtilmiştir. Kesin karara bağlanan dönüşüm alanlarının idarece ayrıca kamuoyuna duyurulması da zorunluluk olarak getirilmiştir.

Gerek özel kanunları gereği gerekse planlamaya ilişkin etütler sonucu tasfiyeye konu alanların ve gelişme ve yeni yatırım alanlarının bulunması durumunda dönüşümü sağlamaya yönelik olarak dönüşüm alanının, kısmen veya tamamen ayrı birden fazla alanda belirlenebileceği, ancak, bu alanların birbiri ile olan ayrılmaz bağı nedeniyle de aynı meclis kararına konu edilmelerinin zorunlu olduğu vurgulanmıştır.

Dönüşüm alanlarının 5366 sayılı Kanun kapsamında belirlenebilen yenileme alanlarını da kapsayabileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve Kanun kapsamına giren Hazineye ait arsa ve araziler ile imar planı kararı ile tescile konu olabilen alanların Kanunun amaçları doğrultusunda kullanılmak kaydıyla dönüşümün daha kolay gerçekleştirilebilmesi amacıyla idare mülkiyetine geçişine olanak sağlanılmıştır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalan, mülkiyeti Hazineye ait olup kamu kurumlarına tahsisli ve üzerinde kamu yapısı bulunan alanların dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında, söz konusu alanda kamu hizmetinin verilmesine gerek bulunmadığının tespiti ve bu alanın plan kararı ile başka bir kullanıma ayrılması durumunda binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedelin ödenerek alanın idare mülkiyetine geçişi sağlanılmaktadır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalıp, dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında tasfiye edilerek başka bir alana taşınması gereken olan kamu yapılarının, kamu hizmetinin aksamadan sürdürülebilmesi için, arsası da idare tarafından sağlanarak yaptırılabilmesine olanak sağlanmıştır.

MADDE 6- İdare meclisince belirlenen dönüşüm alanı kararının kesinleşmesi ile birlikte dönüşüm kararının gerektirdiği uygulamaların daha kolay ve daha sorunsuz ve ilgililer lehine ilave yeni haklar ortaya çıkmadan yapılabilmesini temin için bu alan içerisindeki bütün plan, plan değişikliği ve plan revizyonu onamaları, parselasyon planı, ifraz, tevhit, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ve bölge kararının onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar da dahil bütün yapım faaliyetleri durdurulmaktadır. İnşai faaliyeti tamamlanmış mevcut yapıların kısmen veya tamamen geçici olarak kullanılmasına ilişkin karar alınması sürecinde idare yetkili kılınmaktadır.

12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekonduların sahipleri, ruhsatsız yapı sahipleri ile bu yapılarda ikamet edenlerin dönüşüm alanı içerisinde yapılacak sosyal konutlardan bedelini ödemek suretiyle öncelikle yararlanmaları öngörülürken, hem gecekonduların tasfiyesi hem de kişilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması sağlanmaktadır.

Kişilerin mağduriyetine sebep olunmaması açısından, idare dönüşüm alanı kararının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde bu Kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planı ve parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasından sorumlu tutulmaktadır.

Ayrıca üst ölçekli planlarda dönüşüm kararı kapsamında revizyon veya değişiklik öngörülmesi halinde bunlara ilişkin işlemlerinde kanunla belirlenen süre içinde tamamlanması öngörülmekte, il çevre düzeni planında değişiklik gerekmesi halinde dönüşüm alanı ile sınırlı olmak üzere, büyükşehir veya il belediyesince veya il özel idaresince değiştirileceği belirtilmektedir.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda planlama çalışmalarına ivedilikle başlanabilmesi için planlama alanına ilişkin görüşleri istenilen kurumların görev, yetki ve çalışma konuları kapsamındaki verileri kanunla belirlenen süre içerisinde vermeleri zorunluluğu getirilmektedir.

Dönüşüm alanına ilişkin imar planının, dönüşüm ve ayrı olarak belirlenmişse gelişim alanını da kapsayacak şekilde alanın özellikleri ve koruma-kullanma dengeleri gözetilerek, anlaşmaların yapılmasına esas projeler ile kentsel tasarım ve çevre düzenleme projeleri de dahil olmak üzere dönüşüm alanı bütününde hazırlanması ve plan ve projelerin finansmanının nasıl sağlanacağı, uygulama etap ve programlarının ne şekilde olacağını da içerecek şekilde imar programına dayalı olarak hazırlanacağı belirtilmektedir.

MADDE 7- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alan içerisinde bu kanunla tanımlanan idare dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının uygulanmasına yönelik olarak gerek mevcut yapıların gerekse çevrelerinin korunması, kullanılması, güçlendirilmesi, ıslahı, geliştirilmesi, yenilenmesi ve tasfiyesine ilişkin olarak karar almaya yetkili kılınmıştır. İdarece alınacak bu kararlara ilişkin olarak veya plan kararlarının uygulanmasına ilişkin olarak yapımı ruhsat alınmasına bağlı her türlü yapım faaliyetinin ruhsatlandırma işlemlerinin de yine idare tarafından yapılacağı belirtilmektedir. Dönüşüm alanı içerisinde yapılacak yapıların kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamında değerlendirileceği belirtilerek ,3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi kapsamına alınmıştır..

İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, öncelikli alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ve geliştirme ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaşmaya, hisseleri ayırıştırmaya veya bütünleştirmeye, değerlendirme esasına göre bağımsız bölüm verilme suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye yetkili kılınmaktadır. Belirlenen bu araçlardan hangilerinin kullanılacağı ise alanın özelliklerine göre idarenin takdir yetkisinde tutulmaktadır. Dönüşüm alanı içinde idarenin yapabileceği işlemler ile uygulama imar planında değerlendirme esaslı yöntemin bir uygulama aracı olarak belirlenmesi halinde yapılacak işlemler belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının ivedilikle gerçekleştirilebilmesi için idare yetkilileri ve idare meclisince özendirici, caydırıcı, yönlendirici kararlar alınarak taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda bu durumun ilgisine tebliğ edilmesi ve tapu kaydına şerh düşülmesi gerektiği belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı ve projeleri kapsamında proje bütünlüğünün sağlanmasına yönelik olarak getirilen mimari özellikler veya öngörülen siluet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara meclis kararı ile yaptırım getirmeye idare yetkili kılınırken, verilen süre içerisinde bunları yerine getirmeyenlerin yerine bu işlemlerin idare tarafından da yaptırılacağı ve masrafların maliklerden tahsil edileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanları içinde bulunan ve yapıldığı dönemin mevzuatına uygun olarak yapılan yapıların tasfiyesinde hazırlanan plan ve projeler kapsamında idare ile maliklerin anlaşması esas getirilmiş, anlaşma kapsamında bağımsız bölüm maliklerine idarenin mülkiyetinde bulunan konutlardan geçici konut tahsisi yapılabilmesi ile düzenleme sonrası dağıtımda taraflar arasında anlaşma sağlanmadığı durumlarda idareye kamulaştırma imkanı sağlanılırken, bu kamulaştırma işleminin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası kapsamında iskan amaçlı ve Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın acele kamulaştırma sayılacağı bu durumda ilgilisi tarafından yalnızca bedele itiraz edilebileceği belirtilmektedir. Dönüşümün sağlanabilmesi ve işlemlerin ivedilikle yapılabilmesi için tapuda mülkiyet hanesi açık olan, davalı, ihtilaflı

mülkiyetlere ilişkin olarak da kamulaştırma işlemlerinin aynı usul çerçevesinde yürütülmesi sağlanmıştır.

Dönüşüm alanlarındaki gayrimenkul mülkiyetinin menkul değere dönüştürülebilmesi, düzenleme sonrası en az bir bağımsız bölüm verilemeyen küçük mülkiyetler ve parçalı hisseler karşılığında idare veya proje ortaklığınca gayrimenkul sertifikası, menkul kıymet belgesi verilebilmesi veya taşınmaz bedelinin nakdi olarak ödenebilmesi esası getirilmiştir.

Dönüşüm alanının ihtiyacı olan yol, su elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme gibi teknik altyapı hizmetlerinin de projenin yapım işleri ile birlikte eş zamanlı olarak idarenin koordinasyonunda planların onayından itibaren en geç beş yıl içinde tamamlanması öngörülürken dönüşüm sonrası bölgede yaşayacak olanların, bu hizmetlerin yerine getirilememesi nedeniyle mağduriyetlerine sebep olunmaması amaçlanmıştır. Ayrıca, dönüşüm alanı olsun veya olmasın tüm alanlarda bu iş ve işlemlerin idarenin koordinasyonunda ve kurulacak olan teknik altyapı kurulunun tavsiye ve kararlarına uygun olarak yürütülmesi esası getirilmiştir.

Dönüşüm alanlarında bu madde hükümlerinin uygulanmasında idare meclisinin alacağı kararlar, yalnızca idare meclisince karara bağlanabilecek konular ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesine ilişkin konular dışında kalan işlerin protokol yapılmak suretiyle idare adına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yapılabilmesi sağlanmaktadır.

Yapıldığı dönemin mevzuat hükümlerine uygun olmakla birlikte zemin ve yapının mevcut durumu itibarı ile öngörülen afet tehlikesi karşısında kısmen veya tamamen yıkılma tehlikesinin ortaya çıkması nedeniyle, can ve mal emniyetinin sağlanamayacağı yapılarda, tehlikenin yapının güçlendirilmesi veya esaslı tadilat yapılmak suretiyle giderilebileceği hazırlanan teknik raporla ortaya konulan yapıların yapı sahipleri, yapıda can ve mal emniyetini sağlamaya yönelik olarak gerekli tedbirleri almakla mükellef kılınmaktadır. Söz konusu teknik raporların yapı sahipleri tarafından hazırlanması esas olmakla birlikte, idare tarafından da hazırlanabilmesinin mümkün olduğu ve raporların idare encümeni tarafından onaylanacağı belirtilmektedir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda bugüne kadar uygulana gelen mevzuatın dışında yeni bir düzenleme getirilerek söz konusu işlemlerin yerine getirilmesinde maliklerin tamamının oybirliği kararı veya muvafakatinin aranmayacağı hükmü getirilmektedir. Maddenin bu fıkra hükmü yapının dönüşüm alanı içinde olup olmadığına bakılmaksızın tüm alanlarda bulunan yapılar için uygulanacak bir hüküm olarak düzenlenirken yapı sahiplerinin bu işlemler için yapacakları masrafların en aza indirilmesi ve can ve mal emniyetinin ivedilikle sağlanabilmesi için tüm bu uygulamalar vergi, resim ve harçlardan muaf tutulmaktadır. Tüm bu işlemlerin öngörülen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde idare, yapının mühürlenmesi ve müteakibinde yıkımıyla görevlendirilerek, tehlikenin giderilmesinde yetkili kılınmıştır.

Ayrıca yıkım kararı alınmış riskli yapılar ve diğer hak sahiplerinin dönüşümün gerçekleşmesi süresinde barınmalarını sağlamaya yönelik tedbirler öngörülmektedir.

MADDE 8- Bu maddede dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanlarda harita, plan, parselasyon planı, proje uygulamaları ile yapım işlerinin gerçekleştirilmesinde idarelerin bütçelerinde ödenek ayrılması, vergi, resim, harç ve bedellerden muafiyetler ile idarelere gelir aktarılması ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Bu hükümlerle öncelikle dönüşüm alanlarında plan, proje ve yapım işlerinin idareler tarafından gerçekleştirilmesi, dönüşüm alanlarında uygulamaların yapılması, başlanan işlerin tamamlanması için idarelerin gerekli kaynakları bütçelerinden karşılaması ve bütçelerinde ödenek ayırması zorunlu tutulmuştur. Bunun yanı sıra Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen oran doğrultusunda, 1 inci ve 2 nci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere idarelere bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden de bir pay ayrılmak suretiyle sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik kaynak aktarılmaktadır. Bu kaynakların Kanun amacı dışında kullanılmayacağına dair hüküm de yer almaktadır.

Maddede düzenlenen hükümlerle dönüşüm alanlarında yapılan iş ve işlemlerin hızla gerçekleştirilmesi amacıyla ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaf tutulmaktadır. Ayrıca dönüşüm bölgelerinde plan ve projelerin uygulanması, inşaatların süresi içinde yapılması, dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesinin özendirilmesi için her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaf tutulmaktadır.

MADDE 9- Bu Kanunda yer almayan hususlarda, konu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddelerinin öncelikle uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Dönüşüm alanlarında kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davaların, dönüşüm uygulamalarının ivedilikle sonuçlanması amacıyla, mahkemelerde öncelikle görülmesi ve karara bağlanması öngörülmüştür.

Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca, dönüşüm alanında ister değerlendirme esaslı isterse 18 inci madde uygulaması yapılsın, daha önce alınan düzenleme ortaklık payının dikkate alınacağı ve 18 inci madde uygulaması yapılması durumunda bu oranın %40'a kadar tamamlanabileceği açıklanmaktadır.

Ayrıca, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanunun uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

MADDE 10- Kanunun uygulanmasında yörenin koşulları ve mevcut durum dikkate alındığında ihtiyaç duyulacak yönetmeliklerin çıkarılmasında idare meclisleri yetkili kılınmaktadır.

MADDE 11- 2981 sayılı Kanun ile ilgili bugüne kadar ilgili idareler tarafından sonuçlandırılmayan iş ve işlemlerin, bugün için sonuçlandırılmasında birçok sorunla karşılaşmakta ve 2981 sayılı Kanunun uygulanması da mümkün hale gelememektedir. Bu nedenle 2981 sayılı Kanununa ilişkin işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması amacıyla, 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

GEÇİCİ MADDE 1- 2981 sayılı Kanuna göre gerekli yasal müracaatları yapan ve hak sahibi olan ancak 2981 sayılı Kanunda öngörülen işlemleri tamamlanmayan hak sahiplerine, dönüşüm alanlarında en az bir bağımsız bölüm verilmek suretiyle işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması hükme bağlanmış, gerekli arsa bedellerini ödemeyenlerin projeyi uygulayacak idareye ödemelerine ilişkin hükümler getirilmiştir.

MADDE 12- Yürürlük maddesidir.

MADDE 13- Yürütme maddesidir.