



T.C.

BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
COĞRAFYA ANA BİLİM DALI

**İSTANBUL'DA TAMAMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM  
PROJELERİNİN SOSYAL VE MEKÂNSAL ETKİLERİ  
(GAZİOSMANPAŞA, ESENLER VE ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ)**

DOKTORA TEZİ

Seçkin HARDAL

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi Taner KILIÇ

Bilecik, 2019

10304378

**T.C.**  
**BİLECİK ŞEYH EDEBALI ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**COĞRAFYA ANA BİLİM DALI**

**İSTANBUL'DA TAMAMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM**  
**PROJELERİNİN SOSYAL VE MEKÂNSAL ETKİLERİ**  
**(GAZİOSMANPAŞA, ESENLER VE ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ)**

**DOKTORA TEZİ**

**Seçkin HARDAL**

**Tez Danışmanı**  
**Dr. Öğr. Üyesi Taner KILIÇ**

**Bilecik, 2019**  
**10304378**



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
DOKTORA TEZ SAVUNMA SINAVI  
JÜRİ ONAY FORMU

BŞEÜ-KAYSİS Belge No	DFR-149
İlk Yayın Tarihi/Sayısı	03.01.2017 / 28
Revizyon Tarihi	
Revizyon No'su	00
Toplam Sayfa	1

Öğrencinin Adı Soyadı: ..... Seçkin HALDAL .....  
Anabilim Dalı : ..... Coğrafya .....  
Tez Danışmanı : ..... Dr. Öğr. Üyesi Toner KILIÇ .....  
Tezin Özgün Adı : ..... İstanbul'da Tamamlanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal ve Mekânsal Etkileri (Gözetimsizlik, Esneklik ve Zayıflık Örneği) .....  
Tezin İngilizce Adı : ..... Social and spatial Effects of Completed Urban Transformation Projects in İstanbul (Gözetimsizlik, Esneklik ve Zayıflık Örneği) .....

Tez Savunma Sınavı Tarihi: ..... 02 / 12 / 2019

Yukarıda bilgileri verilen tez çalışması ilgili EYK kararıyla oluşturulan jüri tarafından OY BİRLİĞİ OY ÇOKLUĞU ile ..... Coğrafya ..... Anabilim Dalında DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Toner KILIÇ .....

Üye Prof. Dr. Erdal KARAKAŞ .....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Fevki BABACAN .....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Zafer BAŞKAYA .....

Üye: Doç. Dr. Mithat YILMAZ .....

İmza

Toner KILIÇ

Erdal KARAKAŞ

Fevki BABACAN

Zafer BAŞKAYA

Mithat YILMAZ

ONAY

Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..... / ..... / 20..... tarih ve ...../..... sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR

## **BEYAN**

“İstanbul’da Tamamlanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal ve Mekânsal Etkileri (Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu Örneği)” adlı doktora tezinin hazırlık ve yazımı sırasında bilimsel ahlak kurallarına uyduğumu, başkalarının eserlerinden yararlandığım bölümlerde bilimsel kurallara uygun olarak atıfta bulunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, tezin herhangi bir kısmını Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı beyan ederim.

**Seçkin HARDAL**

**15.09.2019**



## ÖN SÖZ

16/05/2012 Tarihinde kabul edilen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile birlikte başta İstanbul olmak üzere, Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Kentsel dönüşüm kanununun yasalaşmasıyla, kentsel dönüşüm projeleri hızla tamamlanmaya başlamış ve sonuçları görünür hale gelmiştir. Bunun sonucunda; kentsel dönüşüm başta bu dönüşümden etkilenen mahallelerde yaşayanlar olmak üzere, medya ve akademik çevrelerde tartışılmaya başlanmıştır.

Bu çalışma kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda mahallelerde meydana gelen sosyal ve mekânsal değişimleri araştırmak ve anlamak amacıyla yapılmıştır.

Tezin yazılması ve saha çalışmaları aşamasında yardım ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, çalışmamı sahiplenerek titizlikle takip eden danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Taner KILIÇ’a değerli katkı ve emekleri için içten teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım. Tez izleme toplantılarında öneri ve katkılarıyla her daim yol gösterici olan Prof. Dr. Eren YÜRÜDÜR’e ve Prof. Dr. Erdal KARAKAŞ’a ve savunma jürisinde yer almayı kabul eden değerli hocalarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Tez yazmak uzun ve sabır isteyen bir süreç gerektirdi, bu süreçte anlayışla bana destek olan eşim Burcu HARDAL, hayatımıza katıldığı günden itibaren sevimliliği ile motivasyon kaynağı olan kızım Göksu HARDAL ve yetişip bugünlere gelmemde maddi ve manevi her anlamda destek olan aile büyüklerim iyi ki hayatımdalar. Son olarak arazi çalışmaları sırasında anket ve mülakatları gerçekleştirirken yanımda bulunan, tezin son okumasını ve düzeltmelerini yapan Türk dili ve edebiyatı öğretmeni değerli arkadaşım Coşkun KARACA’ya, haritaların yapımında yardımcı olan çalışma arkadaşlarım Arş. Gör. Emre DUMAN’a ve Arş. Gör. Kemal ERSAYIN’a, tezin muhtelif bölümlerinde görüşlerine başvurduğum değerli hocam Dr. Öğr. Üyesi Şevki BABACAN’a destek ve yardımları için sonsuz teşekkürler.

**Seçkin HARDAL**

**15.09.2019**

## ÖZET

Kentler medeniyetlerin kurulmasında ve gelişmesinde önemli rol oynayan yerleşme alanlarıdır. İnsanlık tarihinde önemli tarihi olayların yaşandığı kent yerleşmeleri, aynı zamanda nüfusun toplanma alanı da olmuştur. Tarih boyunca önemini koruyan kentler, Sanayi Devrimi ile birlikte yoğun göç alan yerleşmeler haline gelmiş ve günümüz anlamındaki kent fonksiyonunu kazanmaya başlamıştır. Öncelikle Sanayi Devriminin başladığı Avrupa’da yaşanan kentleşme deneyimi, sanayileşen diğer bölgelerde devam etmiş; hızlı göç ile kontrolsüz büyüyen kentlerde konut sorunları, altyapı yetersizliği, çarpık kentleşme gibi sorunlar meydana gelmiştir. Ortaya çıkan sorunlara kent planlamaları ile çözüm üretilmeye çalışılmıştır. II. Dünya Savaşı’nın ardından kentlerde meydana gelen yıkım ve enkazı kaldırmak için ise kentsel yenileme çalışmalarına girişilmiştir. Dünya ölçeğinde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler kentlerin de önemini artırmış, kentler ekonomik değer kazanmaya başlamıştır. 1970’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal ekonomi politikaları ile birlikte kente müdahalenin boyutları da değişmiş, kentin ve kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik değeri önem kazanmıştır.

Türkiye, dünyada yaşanan kentleşme süreçlerini takip etmiş ancak Türkiye’de kentleşme süreci çok daha hızlı yaşanmıştır. İstanbul da bu hızlı ve plansız kentleşme sürecini en yoğun şekilde hisseden kentlerin başında gelmektedir. Türkiye’de 1980 yılından itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal ekonomi politikaları ile beraber büyük kentler küresel merkezler haline gelmiştir. Bu süreçte kent merkezinde kalan ve değeri yükselen gecekondü bölgelerini dönüştürmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır. Farklı tarihlerde kentsel dönüşüme yönelik adımlar atılmış olsa da kentsel dönüşümün gündeme gelmesi 2002 yılından sonra olmuş, 2005 yılında İstanbul özelinde projeler başlatılmış ancak kapsamlı projelerin yapılması 2012 yılından sonra yapılan yasal düzenlemeler ile mümkün olmuştur.

Kentsel dönüşüm toplumun her kesimini etkileyen çok yönlü bir süreçtir. Kentsel dönüşüm ile birlikte yalnızca konutlar fiziksel anlamda dönüşmemekte, sosyal ve mekânsal anlamda da değişimler meydana gelmektedir. Bu çalışma ile de İstanbul’da tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinin yer aldığı beş farklı mahallede kentsel dönüşüm ile birlikte meydana gelen sosyal ve mekânsal değişimlerin araştırılması

hedeflenmiştir. Bu doğrultuda İstanbul Avrupa yakasında yer alan Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu ilçelerinde yer alan Sarıgöl, Yıldıztabya, Havaalanı, Turgutreis ve Sümer Mahallelerinde tamamlanan konut sayılarının % 10'u kadar kişi ile anketler uygulanmış ve bu anketler gözlem ve mülakatlar ile desteklenmiştir. Anket sonuçları SPSS programı ile değerlendirilmiş ve çıkan tablolar yorumlanmıştır.

Gecekondu mahallesi özelliği gösteren bu mahallelerde kentsel dönüşüm projeleri 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte hız kazanmış, projeler tamamlanmaya başlamıştır. Sosyal ve ekonomik şartların düşük olduğu dönüşüm alanlarında kentsel dönüşüm hem fiziksel anlamda hem de toplumsal anlamda mekânı değiştirmiştir. Dönüşüm ile birlikte mahallelerde nüfus profili değişmeye başlamış, kültürel dönüşüm meydana gelmiş, mahalleler yüksek konutlar ve kapalı siteler ile farklı bir görünüm kazanmıştır. Gerçekleşen dönüşüm süreci yıllardır bir arada yaşayan mahalle sakinlerini derinden etkilemiştir. Mahalle sakinleri kentsel dönüşüm sonucunda konutlarının yenilenmesinden, depreme dayanıklı hale gelmesinden ve mülkiyet sorunlarının çözülmesinden memnundurlar. Ancak verilen sözlerin tutulmaması, projelerin zamanında bitirilmemesi, borçlanma gibi sorunların hak sahiplerini zor durumda bıraktığı görülmüştür. Ayrıca sosyokültürel anlamda da dönüşümün yaşandığı kentsel dönüşüm uygulamalarında, özellikle eski mahalle sakinleri dönüşen yeni mekânlara maddi ve manevi anlamda alışmakta zorluk çekmektedirler.

**Anahtar Kelimeler:** Kent, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm, İstanbul.

## **ABSTRACT**

Cities are the settlements that play an important role in the establishment and development of civilizations. The city settlements where important historical events took place in the history of humanity were also the gathering area of the population. The cities, which have maintained their importance throughout the history, have become immensely migrant settlements with the Industrial Revolution and the city has begun to gain its function in today's sense. Firstly, the experience of urbanization in Europe, where the Industrial Revolution began, continued in other industrialized regions problems such as housing problems, inadequate infrastructure, and distorted urbanization have occurred in the uncontrolled cities with rapid migration. The solutions for these problems have been tried to be sorted out by urban planning. After World War II, urban renewal works were carried out in order to remove the demolition and wreckage occurring in the cities. Political and economic developments in the world have increased the importance of cities and cities have started to gain economic value. With the neoliberal economic policies implemented since the 1970s, the dimensions of the intervention in the city have changed and the economic values of the city and the urban transformation projects have gained importance.

Turkey has followed the processes of urbanization experienced in the world but there has been much faster urbanization process in Turkey. Istanbul is one of the cities that experience the fastest and unplanned urbanization process. Large cities with neoliberal economic policies being implemented in Turkey since 1980, has become a global centers. In this process, urban transformation studies have started in order to transform the slum areas which are in the center of the city and which have increased value. Although the urban transformation processes were taken at different dates, the transformation of the urban transformation into the agenda was initiated after 2002. In 2005, special projects were initiated in Istanbul, but comprehensive projects were carried out after 2012.

Urban transformation is a multifaceted process that affects every part of society. With the urban transformation, not only housing is transformed physically but also changes in social and spatial terms. In this study, it is aimed to investigate the social and spatial changes occurring with urban transformation in five different neighborhoods

where urban transformation projects are completed in Istanbul. In this direction, surveys were conducted with 10% of the houses completed in Sarıgöl, Yıldıztabya, Airport, Turgutreis and Sümer Districts located in Gaziosmanpaşa, Esenler and Zeytinburnu districts located on the European side of Istanbul and these surveys were supported with observations and interviews. The results of the survey were evaluated with SPSS program and the results were interpreted.

Urban regeneration projects in these neighborhoods which have the feature of slums have gained momentum with the entry into force of Law No. 6306 and the projects have started to be completed. In the areas of transformation where social and economic conditions are low, urban transformation has changed both physically and socially. With the transformation, the population profile has started to change in the neighborhoods, cultural transformation has taken place and neighborhoods have gained a different appearance with high houses and closed sites. The transformation process that has taken place has deeply affected the residents of the neighborhood. Residents of the neighborhood are pleased with the urban regeneration, renewal of their houses, earthquake resistance, and resolution of property problems. However, it is seen that the problems such as not giving the promises, not ending the projects on time and debts have left the right holders in a difficult situation. In addition, in urban transformation practices in which socio-cultural terms have been transformed, the old neighborhood residents have difficulty in adapting to new spaces that are transformed in the material and spiritual sense.

**Keywords:** City, Urbanization, Urban Transformation, Istanbul.

## İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iv
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR.....	x
TABLOLAR LİSTESİ.....	xi
FOTOĞRAFLAR LİSTESİ.....	xvi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xix
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### AMAÇ, YÖNTEM, HİPOTEZ, SINIRLILIKLAR VE ARAŞTIRMA SAHASININ SINIRLARI

1.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE LİTERATÜR ÖZETİ.....	5
1.2. ARAŞTIRMANIN HİPOTEZLERİ.....	8
1.3. ARAŞTIRMANIN SINIRLILIKLARI.....	9
1.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ.....	9
1.5. ARAŞTIRMA SAHASININ YERİ VE SINIRLARI.....	12

### İKİNCİ BÖLÜM

#### KENT, KENTLERİN DOĞUŞU VE KENTLEŞME SÜREÇLERİ

2.1. KENT.....	14
2.2. KENTLERİN DOĞUŞU.....	15
2.3. KENTLEŞME KAVRAMI VE KENTLEŞME SÜREÇLERİ.....	16
2.3.1. Kentleşme.....	17
2.3.2. Kentlileşme.....	18
2.4. DÜNYA'DA KENTLEŞME SÜREÇLERİ.....	19
2.5. TÜRKİYE'DE KENTLEŞME VE KONUT POLİTİKALARI.....	24
2.5.1. 1923-1948 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları.....	25
2.5.2. 1948-1960 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları.....	26
2.5.3. 1960-1980 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları.....	28
2.5.4. 1980 ve 2000'li Yıllar Kentleşme ve Konut Politikaları.....	30

# ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## MEKÂNA MÜDAHALE YÖNTEMİ OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM; GELİŞİM, YAKLAŞIM VE UYGULAMALARI

3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	35
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ VE EKONOMİK ARKA PLANI (GEÇİRDİĞİ EVRELER).....	37
3.2.1. Üretim Sisteminin Değişmesi ve Kent Planlama.....	37
3.2.2. II. Dünya Savaşı Sonrası Kentsel Yenileme.....	40
3.2.3. Neoliberal Yaklaşımlar ve Kentsel Dönüşüm.....	42
3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ.....	45
3.3.1. Kentsel Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation).....	46
3.3.2. Yeniden Geliştirme/Canlandırma (Redevelopment/Revitalization)..	46
3.3.3. Kentsel Koruma (Conservation).....	47
3.3.4. İyileştirme (Rehabilitation).....	47
3.3.5. Soylulaştırma (Gentrification).....	48
3.4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	51
3.4.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları.....	54
3.4.1.1. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	56
3.4.1.2. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.....	56
3.4.1.3. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	57
3.4.1.4. 5393 Sayılı Belediye Kanunu.....	58
3.4.1.5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun.....	58
3.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri.....	61

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**İSTANBUL'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM**  
**UYGULAMALARI**

4.1. İSTANBUL'DA KENTLEŞME.....	68
4.1.1. Cumhuriyet Dönemi İstanbul'da Kentleşme Politikaları.....	68
4.1.2. 1948-1980 Yılları Arası İstanbul'da Kentleşme Deneyimi.....	70
4.1.3. 1980-1999 Yılları Arası İstanbul'da Kentleşme.....	73
4.1.4. 1999 Marmara Depremi Sonrasında İstanbul'da Kentleşme.....	74
4.2. İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	76

**BEŞİNCİ BÖLÜM**  
**GAZİOSMANPAŞA, ESENLER VE ZEYTİNBURNU'NDA**  
**TAMAMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE**  
**MEKÂNSAL YANSIMALARI**

5.1. GAZİOSMANPAŞA'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	83
5.1.1. Sarıgöl Mahallesi ve Sarıgöl Kent Konutları.....	88
5.1.1.1. Sarıgöl Kent Konutları Anket Sonuçları.....	93
5.1.1.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	93
5.1.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu.....	96
5.1.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı.....	101
5.1.2. Yıldıztabya Mahallesi ve Yıldızpark Konutları.....	110
5.1.2.1. Yıldızpark Konutları Anket Sonuçları.....	111
5.1.2.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	111
5.1.2.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu.....	114
5.1.2.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı.....	117
5.2. ESENLER'DE KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	124
5.2.1. Havaalanı Mahallesi ve Emlak Konutları.....	127
5.2.1.1. Emlak Konutları Anket Sonuçları.....	130
5.2.1.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	130
5.2.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu.....	133



5.2.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı.....	137
5.2.2. Turgut Reis Mahallesi ve Turgutreis Konutları.....	142
5.2.2.1. Turgutreis Konutları Anket Sonuçları.....	144
5.2.2.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	144
5.2.2.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu.....	147
5.2.2.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı.....	150
5.3. ZEYTİNBURNU'NDA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	155
5.3.1. Sümer Mahallesi ve Sahilpark Konutları.....	156
5.3.1.1. Sahilpark Konutları Anket Sonuçları.....	161
5.3.1.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri.....	161
5.3.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu.....	164
5.3.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı.....	167
<b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>175</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>185</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>194</b>
<b>ÖZ GEÇMİŞ.....</b>	<b>195</b>

## KISALTMALAR

<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>AKP</b>	: Adalet ve Kalkınma Partisi
<b>AYM</b>	: Anayasa Mahkemesi
<b>ÇSB</b>	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>İBB</b>	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
<b>KİPTAŞ</b>	: Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>KİT</b>	: Kamu İktisadi Teşebbüsü
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu

## TABLolar LİSTESİ

<b>Tablo 1:</b> Yıllara Göre Türkiye Kent Kır ve Kır Nüfusu Sayıları.....	31
<b>Tablo 2:</b> 6306 Sayılı Kanunda Mevzuat ve AYM Kararları Sonucu Değişiklik ve İptal Edilen Maddeler.....	60
<b>Tablo 3:</b> İstanbul'un Yıllara Göre Aldığı ve Verdiği Göç Sayıları. ....	72
<b>Tablo 4:</b> TOKİ Tarafından İstanbul'da Tamamlanan ve Devam Eden Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Gelişim Projeleri.....	82
<b>Tablo 5:</b> Sarıgöl Kent Konutları Cinsiyet.....	93
<b>Tablo 6:</b> Sarıgöl Kent Konutları Medeni Hal.....	93
<b>Tablo 7:</b> Sarıgöl Kent Konutları Yaş Aralığı.....	94
<b>Tablo 8:</b> Sarıgöl Kent Konutları Doğum Yeri.....	94
<b>Tablo 9:</b> Sarıgöl Kent Konutları Eğitim Durumu.....	95
<b>Tablo 10:</b> Sarıgöl Kent Konutları Meslek.....	95
<b>Tablo 11:</b> Sarıgöl Kent Konutları Gelir Düzeyi.....	96
<b>Tablo 12:</b> Sarıgöl Kent Konutları Hanedeki Kişi Sayısı.....	96
<b>Tablo 13:</b> Sarıgöl Kent Konutları Konutun Aitlik Durumu.....	97
<b>Tablo 14:</b> Sarıgöl Kent Konutları Konut Sahibi Olma Şekli.....	97
<b>Tablo 15:</b> Sarıgöl Kent Konutları Daha Önce Oturulan Yer.....	97
<b>Tablo 16:</b> Sarıgöl Kent Konutları Eski Konutun Türü.....	98
<b>Tablo 17:</b> Sarıgöl Kent Konutları Oturulan Yerin Tercih Sebebi.....	99
<b>Tablo 18:</b> Sarıgöl Kent Konutları Oturulan Konuttan Memnuniyet.....	100
<b>Tablo 19:</b> Sarıgöl Kent Konutları Konut Sahibi Olma Şekline Göre Konuttan Memnuniyet Durumu.....	100
<b>Tablo 20:</b> Sarıgöl Kent Konutları Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış...	101
<b>Tablo 21:</b> Sarıgöl Kent Konutları Mahalleye Aidiyet.....	102
<b>Tablo 22:</b> Sarıgöl Kent Konutları Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış.....	102
<b>Tablo 23:</b> Sarıgöl Kent Konutları Akraba/Tanıdık İlişkileri.....	104
<b>Tablo 24:</b> Sarıgöl Kent Konutları Komşuluk İlişkileri.....	104
<b>Tablo 25:</b> Sarıgöl Kent Konutları Sosyal İmkanlarda Artış.....	105
<b>Tablo 26:</b> Sarıgöl Kent Konutları Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarında Artış.....	106
<b>Tablo 27:</b> Sarıgöl Kent Konutları Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış.....	106

<b>Tablo 28:</b> Sarıgöl Kent Konutları Bina Mimarisine Bakış.....	108
<b>Tablo 29:</b> Sarıgöl Kent Konutları Aylık Aidat Ödeme.....	109
<b>Tablo 30:</b> Sarıgöl Kent Konutları Kentsel Dönüşüme Bakış.....	109
<b>Tablo 31:</b> Yıldızpark Konutları Cinsiyet.....	111
<b>Tablo 32:</b> Yıldızpark Konutları Medeni Hal.....	112
<b>Tablo 33:</b> Yıldızpark Konutları Yaş Aralığı.....	112
<b>Tablo 34:</b> Yıldızpark Konutları Doğum Yeri.....	112
<b>Tablo 35:</b> Yıldızpark Konutları Eğitim Durumu.....	113
<b>Tablo 36:</b> Yıldızpark Konutları Meslek.....	113
<b>Tablo 37:</b> Yıldızpark Konutları Gelir Düzeyi.....	114
<b>Tablo 38:</b> Yıldızpark Konutları Hanedeki Kişi Sayısı.....	114
<b>Tablo 39:</b> Yıldızpark Konutları Konutun Aitlik Durumu.....	114
<b>Tablo 40:</b> Yıldızpark Konutları Konut Sahibi Olma Şekli.....	115
<b>Tablo 41:</b> Yıldızpark Konutları Daha Önce Oturulan Yer.....	115
<b>Tablo 42:</b> Yıldızpark Konutları Eski Konutun Türü.....	116
<b>Tablo 43:</b> Yıldızpark Konutları Oturulan Yerin Tercih Sebebi.....	116
<b>Tablo 44:</b> Yıldızpark Konutları Oturulan Konuttan Memnuniyet.....	116
<b>Tablo 45:</b> Yıldızpark Konutları Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış.....	117
<b>Tablo 46:</b> Yıldızpark Konutları Mahalleye Aidiyet.....	118
<b>Tablo 47:</b> Yıldızpark Konutları Konut Sahibi Olma Şekline Göre Mahalleye Aidiyet.....	118
<b>Tablo 48:</b> Yıldızpark Konutları Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış.....	119
<b>Tablo 49:</b> Yıldızpark Konutları Akraba/Tanıdık İlişkileri.....	120
<b>Tablo 50:</b> Yıldızpark Konutları Komşuluk İlişkileri.....	121
<b>Tablo 51:</b> Yıldızpark Konutları Sosyal İmkanlarda Artış.....	121
<b>Tablo 52:</b> Yıldızpark Konutları Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış.....	122
<b>Tablo 53:</b> Yıldızpark Konutları Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış.....	122
<b>Tablo 54:</b> Yıldızpark Konutları Bina Mimarisine Bakış.....	123
<b>Tablo 55:</b> Yıldızpark Konutları Aylık Aidat Ödeme.....	124
<b>Tablo 56:</b> Yıldızpark Konutları Kentsel Dönüşüme Bakış.....	124
<b>Tablo 57:</b> Emlak Konutları Cinsiyet.....	130
<b>Tablo 58:</b> Emlak Konutları Medeni Hal.....	130

<b>Tablo 59:</b> Emlak Konutları Yaş Aralığı.....	131
<b>Tablo 60:</b> Emlak Konutları Doğum Yeri.....	131
<b>Tablo 61:</b> Emlak Konutları Eğitim Durumu.....	132
<b>Tablo 62:</b> Emlak Konutları Meslek.....	132
<b>Tablo 63:</b> Emlak Konutları Gelir Düzeyi.....	132
<b>Tablo 64:</b> Emlak Konutları Hanedeki Kişi Sayısı.....	133
<b>Tablo 65:</b> Emlak Konutları Konutun Aitlik Durumu.....	133
<b>Tablo 66:</b> Emlak Konutları Konut Sahibi Olma Şekli.....	134
<b>Tablo 67:</b> Emlak Konutları Daha Önce Oturulan Yer.....	134
<b>Tablo 68:</b> Emlak Konutları Eski Konutun Türü.....	135
<b>Tablo 69:</b> Emlak Konutları Oturulan Yerin Tercih Sebebi.....	135
<b>Tablo 70:</b> Emlak Konutları Oturulan Konuttan Memnuniyet.....	136
<b>Tablo 71:</b> Emlak Konutları Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış.....	137
<b>Tablo 72:</b> Emlak Konutları Mahalleye Aidiyet.....	137
<b>Tablo 73:</b> Emlak Konutları Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış.....	138
<b>Tablo 74:</b> Emlak Konutları Akraba/Tanıdık İlişkileri.....	138
<b>Tablo 75:</b> Emlak Konutları Komşuluk İlişkileri.....	138
<b>Tablo 76:</b> Emlak Konutları Sosyal İmkânlarda Artış.....	139
<b>Tablo 77:</b> Emlak Konutları Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış.....	139
<b>Tablo 78:</b> Emlak Konutları Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış.....	139
<b>Tablo 79:</b> Emlak Konutları Bina Mimarisine Bakış.....	140
<b>Tablo 80:</b> Emlak Konutları Aylık Aidat Ödeme.....	141
<b>Tablo 81:</b> Emlak Konutları Kentsel Dönüşüme Bakış.....	142
<b>Tablo 82:</b> Turgutreis Konutları Cinsiyet.....	144
<b>Tablo 83:</b> Turgutreis Konutları Medeni Hal.....	145
<b>Tablo 84:</b> Turgutreis Konutları Doğum Tarihi.....	145
<b>Tablo 85:</b> Turgutreis Konutları Doğum Yeri.....	145
<b>Tablo 86:</b> Turgutreis Konutları Eğitim Durumu.....	146
<b>Tablo 87:</b> Turgutreis Konutları Meslek.....	146
<b>Tablo 88:</b> Turgutreis Konutları Gelir Düzeyi.....	146
<b>Tablo 89:</b> Turgutreis Konutları Hanedeki Kişi Sayısı.....	147
<b>Tablo 90:</b> Turgutreis Konutları Konutun Aitlik Durumu.....	147

<b>Tablo 91:</b> Turgutreis Konutları Konut Sahibi Olma Şekli.....	148
<b>Tablo 92:</b> Turgutreis Konutları Daha Önce Oturulan Yer.....	148
<b>Tablo 93:</b> Turgutreis Konutları Eski Konutun Türü.....	148
<b>Tablo 94:</b> Turgutreis Konutları Oturulan Yerin Tercih Sebebi.....	149
<b>Tablo 95:</b> Turgutreis Konutları Oturulan Konuttan Memnuniyet.....	149
<b>Tablo 96:</b> Turgutreis Konutları Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış.....	149
<b>Tablo 97:</b> Turgutreis Konutları Mahalleye Aidiyet.....	150
<b>Tablo 98:</b> Turgutreis Konutları Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış.....	150
<b>Tablo 99:</b> Turgutreis Konutları Akraba/Tanıdık İlişkileri.....	150
<b>Tablo 100:</b> Turgutreis Konutları Komşuluk İlişkileri.....	151
<b>Tablo 101:</b> Turgutreis Konutları Sosyal İmkanlarda Artış.....	151
<b>Tablo 102:</b> Turgutreis Konutları Toplu Taşıma-Ulaşım hatlarına Bakış.....	152
<b>Tablo 103:</b> Turgutreis Konutları Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış.....	153
<b>Tablo 104:</b> Turgutreis Konutları Bina Mimarisine Bakış.....	153
<b>Tablo 105:</b> Turgutreis Konutları Aylık Aidat Ödeme.....	154
<b>Tablo 106:</b> Turgutreis Konutları Kentsel Dönüşüme Bakış.....	155
<b>Tablo 107:</b> Sahilpark Konutları Cinsiyet.....	162
<b>Tablo 108:</b> Sahilpark Konutları Medeni Hal.....	162
<b>Tablo 109:</b> Sahilpark Konutları Doğum Tarihi.....	162
<b>Tablo 110:</b> Sahilpark Konutları Doğum Yeri.....	162
<b>Tablo 111:</b> Sahilpark Konutları Eğitim Durumu.....	163
<b>Tablo 112:</b> Sahilpark Konutları Meslek.....	163
<b>Tablo 113:</b> Sahilpark Konutları Gelir Düzeyi.....	164
<b>Tablo 114:</b> Sahilpark Konutları Hanedeki Kişi Sayısı.....	164
<b>Tablo 115:</b> Sahilpark Konutları Konutun Aitlik Durumu.....	164
<b>Tablo 116:</b> Sahilpark Konutları Konut Sahibi Olma Şekli.....	165
<b>Tablo 117:</b> Sahilpark Konutları Daha Önce Oturulan Yer.....	165
<b>Tablo 118:</b> Sahilpark Konutları Eski Konutun Türü.....	165
<b>Tablo 119:</b> Sahilpark Konutları Oturulan Yerin Tercih Sebebi.....	166
<b>Tablo 120:</b> Sahilpark Konutları Oturulan Konuttan Memnuniyet.....	166
<b>Tablo 121:</b> Sahilpark Konutları Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış.....	167
<b>Tablo 122:</b> Sahilpark Konutları Mahalleye Aidiyet.....	167

<b>Tablo 123:</b> Sahilpark Konutları Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış.....	168
<b>Tablo 124:</b> Sahilpark Konutları Akraba/Tanıdık İlişkileri.....	169
<b>Tablo 125:</b> Sahilpark Konutları Komşuluk İlişkileri.....	170
<b>Tablo 126:</b> Sahilpark Konutları Sosyal İmkanlarda Artış.....	170
<b>Tablo 127:</b> Sahilpark Konutları Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış.....	171
<b>Tablo 128:</b> Sahilpark Konutları Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış.....	172
<b>Tablo 129:</b> Sahilpark Konutları Bina Mimarisine Bakış.....	173
<b>Tablo 130:</b> Sahilpark Konutları Aylık Aidat Ödeme.....	173
<b>Tablo 131:</b> Sahilpark Konutları Kentsel Dönüşüme Bakış.....	174
<b>Tablo 132:</b> Sahilpark Konutları Konut Sahibi Olma Şekline Göre Kentsel Dönüşüm Yorumu.....	174

## FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

- Foto 1:** KİPTAŞ Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin  
Yüklenici Firmasıdır..... 64
- Foto 2-3:** Sulukule’de yıkılan ve yerine yapılan kentsel dönüşüm konutları.....81
- Foto 4-5:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı yıkım sürecinde gündeme gelen  
projede yıkılmadan kalan tek ev projenin simgesi haline gelmiştir..... 81
- Foto 6:** Gaziosmanpaşa’da en son yıkılan ve yapımına başlanan We Haliç  
Kentsel Dönüşüm Proje Alanı.....86
- Foto 7:** Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürü Mustafa Başaran  
ile yapılan mülakattan bir görüntü (03.08.2018)..... 87
- Foto 8:** Kentsel dönüşüm ile birlikte eskiden kalabalık olan sokaklar artık boş  
görünmektedir..... 90
- Foto 9:** Sarıgöl Mahallesinde çevresindeki evler yıkıldıktan sonra kalan ve halen  
kullanılan bir gecekondur..... 91
- Foto 10:** Sarıgöl Kent Konutları 2. Etabta çoğunlukla eski mahalle sakinleri  
oturmaktadır..... 92
- Foto 11:** Sarıgöl Mahallesi Çok Sayıda Gecekondudan Meydana Gelmektedir.....98
- Foto 12:** Sarıgöl Kent Konutlarında site içerisinde çocukların vakit geçirebileceği  
alanlar bulunmakta ancak mahallenin diğer bölümü bu imkanlardan  
yoksun durumdadır..... 103
- Foto 13:** Sarıgöl Kent Konutları bitişiğindeki Şen Mahalle’den tel örgü ve  
demirlerle ayrılmış vaziyettedir..... 103
- Foto 14:** Çevresinde gecekonduların yoğun olarak bulunduğu Sarıgöl Kent  
Konutları bahçesinde oyun ve bisiklet park alanları bulunmaktadır.....105
- Foto 15:** Sarıgöl Kent Konutları 2. etabında bulunan boş alanların sosyal alan  
olarak düzenlenmesi talep edilmektedir..... 107
- Foto 16:** Sarıgöl Kent Konutları içerisinde peyzaj ve bahçe düzenlemesi  
yapılmıştır..... 107
- Foto 17:** Sarıgöl Mahallesinde kentsel dönüşüm konutları ile birlikte dikey mimari  
gelişmektedir..... 108
- Foto 18:** Sarıgöl Mahallesinde yeni yapılan ve yıkılmayı bekleyen konutlar bir



arada bulunmaktadır.....	110
<b>Foto 19:</b> Yıldızpark Konutları çevresinde sosyal imkanlar bulunmamaktadır.....	117
<b>Foto 20:</b> Kentsel dönüşüm sonrası Yıldızpark Konutları, eski mahalle sakinleri yeni konutlara alışmakta güçlük çekmektedir.....	119
<b>Foto 21:</b> Yıldızpark Konutları giriş çıkışları güvenlik ile denetlenmektedir.....	120
<b>Foto 22:</b> Gaziosmanpaşa Yıldıztabya Mahallesinde Yıldızpark Konutlarının tamamlanması ile birlikte minibüs hatları artmıştır. Ancak belediye otobüslerinin seyrek geçmesi ve metro hattının bulunmaması toplu taşıma hatlarını yetersiz kılmaktadır.....	122
<b>Foto 23-24:</b> Yıldızpark Konutlarında önceki mekânla uyumlu olmayan dikey mimari gelişmiştir.....	123
<b>Foto 25:</b> Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdür Yardımcısı Furkan Erkenekli ile görüşülerek, kentsel dönüşüm sürecinin yönetsel boyutu ve projeler ile ilgili olarak bilgilere ulaşılmıştır.....	127
<b>Foto 26:</b> Kentsel dönüşüm öncesi Havaalanı Mahallesinden bir görünüm.....	128
<b>Foto 27:</b> Emlak Konutları içerisinde kalan Yunus Emre İlköğretim Okulu konutlar tamamlanmadan önce de bölgede bulunmaktaydı.....	136
<b>Foto 28:</b> Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları içerisindeki sosyal ve yeşil alanlar yetersiz bulunmaktadır.....	140
<b>Foto 29-30:</b> Esenler Havaalanı Mahallesinde yapılan konutlar yüksek katlı bloklar şeklindedir.....	141
<b>Foto 31:</b> Turgutreis Konutlarında herhangi bir sosyal alan ya da yeşil alan bulunmamaktadır.....	151
<b>Foto 32:</b> Konutlar içerisinde herhangi bir yeşil alan bulunmamaktadır. Hak sahiplerinin boşalttığı alanda lüks konutlar inşa edilmektedir.....	152
<b>Foto 33-34:</b> Turgutreis Konutları birbirinin aynısı yedi bloktan meydana gelmektedir.....	154
<b>Foto 35:</b> Yıkılan 2. Etap ve yapımı tamamlanmış Sahilpark Konutları bir arada bulunmaktadır.....	159
<b>Foto 36:</b> Sahilpark Konutlarının ana caddeye bakan kısmında çok sayıda dükkan yer almaktadır.....	160
<b>Foto 37:</b> Sahilpark Konutlarının hemen karşısında yükselen lüks konutlar 2-3	

milyon lira aralığında satılmaktadır.....	160
<b>Foto 38:</b> Sahilpark Konutları içerisinde bulunan yeşil alan ve ortak kullanım alanları projeden memnuniyeti arttırmaktadır.....	168
<b>Foto 39:</b> Eski mahalle sakinleri gün içerisinde ortak kullanım alanlarında vakit geçirmektedirler.....	169
<b>Foto 40:</b> Sahilpark Konutlarında çocuklara yönelik oyun ve spor alanları bulunmaktadır.....	170
<b>Foto 41:</b> Sahilpark Konutları ana güzergah üzerinde bulunmakta, toplu taşıma ulaşım sorunu yaşanmamaktadır.....	171
<b>Foto 42:</b> Kurulan satış ofisinde ise kentsel dönüşüm dışında satın alma yoluyla konut sahibi olacak kişilere satışlar başlamıştır.....	172

## ŞEKİLLER LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b> Araştırma Sahasının Yeri ve Sınırları.....	12
<b>Şekil 2:</b> Dünya Kentleşme Oranları ve Şehir Nüfus Büyüklük Sınıfları Haritası...	23
<b>Şekil 3:</b> İller Bazında ÇSB Tarafından Ödenen Kira Yardım Miktarları.....	65
<b>Şekil 4:</b> İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası.....	78
<b>Şekil 5:</b> Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallelerinde Bulunan Tamamlanmış Kentsel Dönüşüm Proje Alanları.....	85
<b>Şekil 6:</b> Gaziosmanpaşa Belediyesi Riskli Alan Paftası.....	85
<b>Şekil 7:</b> Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında İnşa edilen Sarıgöl Kent Konutlarının bulunduğu bölgede yıkımlardan önce çok sayıda gecekondular bulunmaktaydı.....	89
<b>Şekil 8:</b> Gaziosmanpaşa Yıldıztabya Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında gecekondular yıkılarak iki blok şeklinde Yıldızpark konutları inşa edilmiştir.....	111
<b>Şekil 9:</b> Esenler'de Havaalanı ve Turgutreis Mahallelerinde tamamlanmış Kentsel dönüşüm alanları.....	126
<b>Şekil 10:</b> Dönüşümden önce kentsel dönüşüm uygulanan alanda yer alan konutlar, çoğunlukla ifrazsız ve tarla vasfına sahip araziler üzerine inşa edilmiştir. 1438 konut hak sahibine teslim edilmiştir.....	129
<b>Şekil 11:</b> Belediyeye ait olan arazi üzerine yapılan yapılar enkaz bedelleri ödenerek yıkılmış ve boşalan mekânda konutlara kentsel dönüşüm konutları inşa edilmiştir.....	143
<b>Şekil 12:</b> Eski mahalle sakinlerinin oturduğu alanda lüks konutlar Yükselmektedir.....	144
<b>Şekil 13:</b> Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Zeytinburnu'nda tamamlanan ilk projeler arasında yer almaktadır.....	157
<b>Şekil 14:</b> Öncelikle top sahası olarak kullanılan alana Sahilpark Konutları inşa edilmiş ve hak sahipleri bu alana taşınmışlardır.....	158
<b>Şekil 15:</b> Hak sahiplerinden boşalan 2. etap kentsel dönüşüm alanına Loca Mahal isimli son derece lüks konutların inşa edildiği proje başlamıştır..	158

## GİRİŞ

Kentler, insanların yerleşik yaşama geçme tarihi kadar eski oluşumlardır. Avcı toplayıcı dönemin bitip Neolitik Döneme geçilmesiyle birlikte yerleşik hayata geçilmiş, ilk yerleşim alanları kurulmuştur. Bu doğrultuda Anadolu coğrafyasındaki Göbeklitepe, Çayönü ve Çatalhöyük bilinen en eski yerleşim alanları olarak kabul edilmektedir. Dünya nüfusunun 100.000 olarak tahmin edildiği Neolitik Dönemde yerleşme alanları, tarıma elverişli bölgeler üzerinde kurulmuştur. Tarım, yerleşmeyi başlatan tek faktör olmamakla birlikte yerleşmeyi tetikleyen en önemli unsur olarak kabul edilmektedir. Kurulan bu yerleşmeler, tarımda elde edilen artı ürünlerin depolandığı, takas usulü alışverişin yapıldığı yerler halini almıştır.

Yerleşik hayata geçilmesi ve kentlerin kurulmasıyla birlikte yaşam şartları kolaylaşmış, ortalama ömür uzamıştır. Bu yaşam şekli, beraberinde ilk nüfus patlaması dönemini getirmiş, nüfusun artması kurulan yerleşmelerde birçok ihtiyacı ortaya çıkarmıştır. Bir yönetim biçimi oluşmuş, işlerin düzenli yapılabilmesi için çeşitli meslek grupları ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda nüfus artışı yaşanmasına rağmen, dünya nüfusunun 1800'lü yıllara kadar bir milyar sınırını aşmadığı bilinmektedir. Nüfusun sınırlı kalmasına karşın coğrafi şartların elverişli olduğu alanlarda kalabalık nüfuslu yerleşmeler ve büyük medeniyetler kurulmuştur. Tarihsel süreç içerisinde bazı önemli yerleşmeler ticari, idari ve dini merkezler haline gelerek medeniyetlerin kurulmasına öncülük eden başkentler halini almıştır. Coğrafi açıdan önemli konumda olan kentler; savaş, doğal afet ve istilalara rağmen günümüze kadar ayakta kalabilmişlerdir.

18. yüzyılda Avrupa'da başlayan Sanayi Devrimi ise kent kavramına farklı bir boyut kazandırmıştır. Ekonomik faaliyetlerin değişmesi ve fabrikaların şehirlerde kurulmaya başlaması, kırdan kente doğru göç hareketlerine neden olmuştur. İşte bu göç hareketiyle birlikte öncelikle Avrupa'da, daha sonra sanayileşme hızını artıran ülkelerde, nüfusu hızla artan planlamadan yoksun kentler kurulmuştur. Kentleşme hareketleri ile birlikte nüfus artışına hazırlıksız yakalanan kentlerde ilk olarak konut sorunları ortaya çıkmıştır. Kentlere gelen insanlar ya çalışmaya başladıkları fabrikaların etrafında ya da kentin boş arazilerinde kendilerine konutlar inşa etmeye başlamışlardır.

Plansız yapılan konutlar, kentlerde çarpık kentleşmenin oluşmasına neden olmuştur. Çarpık kentleşme alanlarında; altyapı, eğitim ve kültürel sorunlar gibi birçok sorun ortaya çıkmıştır. Ayrıca çarpık kentleşen alanlar şehirlerin görüntüsünü de bozmuştur. Kentleşme hareketleri sonucunda, Avrupa’da banliyöler, Güney Amerika’da favelalar, Türkiye’de ise gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Kentlerin büyümesi ve ekonomi politikalarının değişmesi ile birlikte kent merkezlerinde kalan bu bölgeler ekonomik değer taşıyan mekânlar haline dönüşmüştür.

Avrupa’da günümüz anlamındaki kentleşme hareketleri sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkmıştır. Gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşme hareketleri ise doğrudan sanayileşmeye bağlı gerçekleşmemiş, kente göç süreci çok daha hızlı yaşanmıştır. Kentleşme sürecini hızlı yaşayan ülkelerden birisi de Türkiye olmuştur. 1950’li yıllardan itibaren kırdan kente doğru yoğun göç hareketinin yaşandığı Türkiye’de konut sorunları ve konut sorununun çözümüne yönelik olarak gecekondu ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşmanın yoğun olarak yaşandığı kentlerin başında ise İstanbul gelmektedir. Plansız büyüme, seçim dönemlerinde verilen gecekondu afları, günlük politikalar gibi nedenlerden dolayı İstanbul’un birçok semtinde gecekondu alanları meydana gelmiştir. Çağın şartlarına uymayan, deprem tehdidine karşı dayanıksız bu alanların iyileştirilmesi ve dönüştürülmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal ekonomi politikaları da kentlere ve kentlerin küreselleşmesine ayrıca bir önem yüklemiştir. Küresel bir kent haline getirilmesi planlanan İstanbul’da; büyük projeler, dev iş ve alışveriş merkezleri ve konut projeleri inşa edilmeye başlanmış, ilk kentsel dönüşüm girişimleri 1980’li yıllarda bir dizi yasa ile yapılmaya çalışılmıştır. Birçok olumsuzluk ve sermaye yetersizliği ile birlikte sağlıklı ilerleyemeyen kentsel dönüşüm süreci sekteye uğramıştır.

Günlük politikalar sonucunda plansız kentleşen ve 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi’nin sonuçlarını acı bir şekilde yaşayan İstanbul’da kentsel dönüşüm ihtiyacı bir kez daha gündeme gelmiştir. 2000’li yıllara gelindiğinde konutların yenilenmesi ve depreme dayanıklı hale getirilmesi, neoliberal politikaları benimseyen yönetim tarafından hükümet politikası haline getirilmiştir. İlk iş olarak TOKİ’nin yetkileri artırılmış, ilk defa kentsel dönüşüm kavramını içeren yasalar çıkartılmış ve belediyelere yetki devri yapan kanun hazırlanmıştır. 2005 yılında kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmış ve 2007 yılı itibariyle İstanbul’un çeşitli ilçelerinde yıkımlara

başlanmıştır. Ancak projelerin kapsamlı bir şekilde uygulamaya başlaması 2012 yılını bulmuştur. Bu doğrultuda 2012 yılında çıkarılan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Kanunu” ile birlikte İstanbul’un birçok ilçesinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

2012 yılından günümüze gelindiğinde İstanbul’da devam etmekte olan birçok kentsel dönüşüm projesi olduğu gibi, artık tamamlanan kentsel dönüşüm projeleri de bulunmaktadır. Çok yönlü bir süreç olan kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları da görünür hale gelmeye başlamıştır. Farklı bilim alanlarında kentsel dönüşüm konusunu ele alan çalışmalar bulunmasına karşın, coğrafya bilimi, ülkemizde son yıllarda kentsel dönüşüm konusu üzerine eğilmeye başlamıştır. İnsan ve doğa arasındaki ilişkiyi incelemeyi esas alan coğrafya biliminde özellikle Beşeri coğrafya alt dalında; mekân ve mekânsal ilişkiler üzerine çalışmalar yapılmaktadır.

Günümüzde, önemi artan kentsel mekân; kültürel ilişkiler, yerleşme ve nüfus özellikleri, ekonomi, gibi özellikleri ile klasik coğrafya yaklaşımından farklı olarak yapısalci yaklaşım ile ele alınmaktadır. Kentlerde de hızlı bir dönüşüm yaşanmakta, kentsel dönüşüm ile birlikte mekânda meydana gelen sosyal ve mekânsal değişimler coğrafyacılar tarafından da araştırılmaktadır. Dolayısıyla sosyal dışlanma konusu bağlamında, yer algısının insanların günlük yaşamının nasıl önemli bir boyutunu oluşturduğuna dair kazanılacak bir kavrayışın önemi büyüktür (Jensen, 2017: 207).

Beşeri coğrafyanın alt dalı olan Şehir coğrafyası da kentleşme hareketlerini, kentlerde meydana gelen değişim ve dönüşümleri ele almaktadır. Önceleri Siyasi coğrafya ve sonraları Beşeri coğrafyanın ilgi alanı içinde bulunan şehir konusunun, 1948 yılında Fransız Coğrafyacı Georges Chabot’un “Şehirler” adlı çalışması ile başlı başına bir konu olarak tümüyle açıklanmaya çalışıldığı görülmektedir (Tuna, 2013:38). Son dönemde coğrafyacılar şehir araştırmalarına ve şehirlerin meselelerine yönelmişlerdir. Bunların bir kısmı doğrudan doğruya Şehir coğrafyası ile ilgilidir. Diğer bazıları ise şehir planlaması, şehir yönetimi, pazarlama ve şehir içi ulaşımı gibi konuları kapsamaktadır. Böylece Şehir coğrafyasının ilgilendiği esas konu, coğrafyanın diğer dallarında olduğu gibi, insandır ve insan faaliyetleri ile yeryüzü arasındaki ilişkileri incelemektedir. Şehir coğrafyası, bir yandan şehirde meydana gelen karşılıklı ilişkileri

ele almakta, diğer taraftan Şehir sahaları ile kırsal alanlar arasındaki hizmetleri araŐtırmaktadır (Göney, 2016: 2).

Bu çalışmada yapımı tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinin sosyal ve mekânsal etkileri; göç, çarpık kentleşme, deprem, mahalle kültürü, kent ve mülkiyet hakkı, mekânsal ayrışma ve oluşan rant bağlamında ele alınarak incelenmiştir.

Çalışma temel olarak beş bölümden meydana gelmektedir. Birinci bölümde; çalışmanın amaç, yöntem, sınırlılıkları ve hipotezleri ele alınmış, çalışma sahasının yeri ve sınırları belirtilmiştir.

İkinci bölümde; ilk olarak farklı alanlardaki bilim insanlarına göre kent tanımları yapılmış, kentlerin kuruluş teorileri açıklanmıştır. Daha sonra kentleşme kavramı, Dünya ve Türkiye ölçeğinde ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır.

Üçüncü Bölümde; mekân kavramı toplumsal ve fiziki boyutu ile açıklanarak, kentsel dönüşüm kavramları, kentsel dönüşüm yöntemleri, kentsel dönüşümde uygulanan politikalar, yasal dayanakları Dünya ve Türkiye ölçeğinde uygulanan ekonomik modellerdeki yaklaşımları ile birlikte incelenmiştir.

Dördüncü Bölümde; alıŐma alanı olan İstanbul'da kentleşme süreçleri, nüfus değişimleri ele alınmış uygulanan neoliberal ekonomi politikalarının İstanbul'a etkileri açıklanmıştır. Ayrıca İstanbul'da kentsel dönüşümün gelişimi ve uygulanan projeler hakkında bilgiler verilmiştir.

Beşinci bölümde ise; çalışma alanı olarak belirlenen Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu İlçelerinin kentleşme süreçlerine değinilmiş, bu ilçelerde bulunan tamamlanmış kentsel dönüşüm proje alanlarında saha çalışması sonucunda elde edilen anket, mülakat ve gözlem sonuçları değerlendirilerek kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

# **BİRİNCİ BÖLÜM**

## **AMAÇ, HİPOTEZ, YÖNTEM, SINIRLILIKLAR VE ARAŞTIRMA SAHASININ SINIRLARI**

### **1.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE LİTERATÜR ÖZETİ**

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmalarının ivme kazandığı 2012 yılından günümüze kadar projelerde ilerlemeler kaydedilmiş ve bunların birçoğu tamamlanarak konutlarda oturulmaya başlanmıştır. Konutların tamamlanmaya başlanması ile birlikte çok yönlü bir süreç olan kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları görünür hale gelmiş, akademik çevrelerce eleştirilen, kamuoyunda sıkça tartışılan kentsel dönüşümün etkilerini test etme imkânı doğmuştur. Kentsel dönüşüm projelerinde en büyük eleştiri rant amaçlı proje yapılması ve rantın eşitsiz dağılımı konusunda olmaktadır. Ayrıca proje aşamasında halkın sürece katılımı, halkın beklentileri ve memnuniyeti, kentsel dönüşümün toplumsal etkileri gibi sosyal boyuttaki problemlerin yeterince göz önünde bulundurulmadan projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir.

Bu tür uygulamaların sonuçları, ülkemizde henüz yeterince izlenememiştir. Ancak Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) geçmişte yapılan toplumsal sorunlarla mücadeleyi konu almayan, sosyal yapıyı iyileştirmeyi programı içine dahil etmeyen kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olamadığı görülmüştür (Özden, 2013: 268).

Bu doğrultuda çalışmanın temel amacı; İstanbul’da tamamlanmış kentsel dönüşüm projelerinin sonuçlarından hareketle proje başında koyulan hedeflerin ne ölçüde gerçekleştiğini görmek ve kentsel dönüşüm sonucunda meydana gelen sosyal ve mekânsal değişimleri ortaya koyabilmektir. Bunun yanı sıra; kentsel dönüşüm ile birlikte ortaya çıkan mekânsal ayrışma, kent ve mülkiyet hakkı, gelir eşitsizlikleri, rant kaygıları gibi kavramları eleştirel bir yaklaşımla irdeleyerek, son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamalarının daha sağlıklı yürütülebilmesine katkı sağlayabilmektir.

Kentsel dönüşüme yönelik literatür taraması yapıldığında, yabancı kaynaklarda uzun zamandır tartışıldığı görülen kentsel dönüşüm kavramı; Türkiye akademik



yazınında kentsel dönüşümün politika halini aldığı 2000’li yıllardan itibaren yer bulmaya ve yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün teknik boyutu, sosyolojik etkileri, mekânsal etkileri, demografik değişim süreçleri, ekonomik etkileri gibi konularda, şehir planlama, mimarlık, siyasal bilimler ve uluslararası ilişkiler, sosyoloji gibi birçok bilim dalında çalışmalar yapılmıştır. Coğrafya alanında ise sınırlı sayıda yüksek lisans tezi hazırlanmış ve az sayıda makale yayımlanmış olup, henüz tamamlanmış doktora tezi bulunmamaktadır. Bu çalışma bu anlamda bir ilk olma özelliği de taşımaktadır.

Coğrafya alanında kentsel dönüşüm ile ilgili olarak ilk yayımlanan makalelerden birisi Karadağ ve Mirioğlu tarafından “Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler” makalesidir. Çalışmada İzmir Bayraklı bölgesinin kentleşme, gecekondulaşma süreci ve uygulanan kentsel dönüşüm projesi ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Saha çalışmaları gerçekleştirilerek henüz proje aşamasında olan kentsel dönüşüm süreci ile ilgili olarak aktörlerin görüş ve beklentileri ortaya konulmuş, sonuçlardan yola çıkılarak projeye yönelik öneriler sunulmuştur (Karadağ ve Mirioğlu, 2012). Coğrafya alanında kentsel dönüşüm ile ilgili olarak ilk yüksek lisans tezi yine Mirioğlu, tarafından “İzmir’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerinden Karşılaştırmalı Bir Coğrafi Analiz: Kadifekale-Uzundere Örneği” ismi ile hazırlanmıştır. Mirioğlu çalışmasında Kadifekale ve Uzundere bölgesindeki kentsel dönüşüm projelerini ele almış, iki bölgede anketler uygulayarak, kentsel dönüşümün etkilerini karşılaştırmalı olarak analiz etmiştir (Mirioğlu, 2013). 2013 yılında coğrafyacılar tarafından yayımlanan bir diğer çalışma ise Bulut ve Ceylan tarafından “Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması” makalesidir. Çalışmada, planlama aşamasındaki kentsel dönüşüm projesi hakkında bilgiler verilerek, kentsel dönüşüm alanında oturan kişilerin memnuniyetleri ve beklentileri ölçülmeye çalışılmıştır (Bulut ve Ceylan, 2013). Bu dönemden itibaren coğrafyacıların kentsel dönüşüm konusuna ilgisinin arttığı görülmektedir. 2014 yılında Ayık tarafından “Mekânsal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği” isimli yüksek lisans tezi hazırlanmıştır. Çalışmada, kentsel dönüşümün teorik çerçevesi Dünya ve Türkiye ölçeğinde ele alınmış, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi saha çalışmaları yapılarak, eleştirel bir yaklaşımla incelenmiştir (Ayık, 2014). Yine aynı dönemde Kılıç ve Hardal tarafından

“Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Yansımalarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul)” ismi ile makale yayımlanmış ve yüksek lisans tezi hazırlanmıştır. Çalışmada, uygulanmakta olan Sarıgöl Mahallesi Yerinde Kentsel Dönüşüm Projesi’nden etkilenen kişiler ile anket ve mülakatlar gerçekleştirilmiş, kentsel dönüşümün toplum ve mekân üzerinde nasıl etkiler oluşturduğu araştırılmıştır (Kılıç ve Hardal, 2014). 2015 yılında Çeker ve Belge tarafından “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçekleşen Bir Olgı: Soylulaştırma” isimli makale yayımlanmıştır. Çalışmada, İstanbul’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, soylulaştırma perspektifinden ele alınmıştır (Çeker ve Belge, 2015). Göközkut tarafından ise “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Mekânsal Analizi: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği” isimli yüksek lisans tezi hazırlanmıştır. Çalışmada kentsel dönüşüm Ankara, Mamak ölçeğinde ele alınmış ve araştırma nitel yöntemler kullanılarak gerçekleştirilmiştir (Göközkut, 2016). Kentsel dönüşümün Türkiye ölçeğine yayılması ve Anadolu’daki diğer illerde de uygulanmaya başlaması sonucunda, yayımlanan bir diğer makale Öcal ve Çelik tarafından Adana ölçeğinde ele alınmıştır. “Yavuzlar (Yüreğir-Adana) Mahallesi Kentsel Dönüşümü ile TOKİ Konutlarının Karşılaştırmalı Analizi” isimli çalışmada bölgenin kentleşme ve gecekondular sorununa değinilmiş kentsel dönüşüm projesi ve yer seçimi, projeyi yürüten ve etkilenen kişiler ile yapılan anketler neticesinde değerlendirilmiştir (Öcal ve Çelik, 2017). Angın tarafından “İstanbul Esenler’de (Çifte Havuzlar, Havaalanı, Turgut Reis Mahallelerinde) Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal ve Mekânsal Yansımaları” ismi ile yüksek lisans tezi hazırlanmıştır. Çalışmada Esenler’in 3 mahallesinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal etkileri incelenmiştir (Angın, 2017). Esenler İlçesi, İstanbul’da kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğun olarak gerçekleştiği ilçelerden bir tanesidir ve akademik çalışmalara sıkça konu olmaktadır. Yulu tarafından da “Esenler’de Şehirselleme” başlığı ile makale yayımlanmış, yazar çalışmasında; Esenler’deki kentsel dönüşüm projelerinin dağılım haritasını çıkartmış, Esenler’in şehirselleşimi hakkında bilgi vererek coğrafi bir bakış açısı ile değerlendirme yapmıştır (Yulu, 2017).

Coğrafya alanındaki bu çalışmalar ve diğer bilim dallarındaki çalışmalar incelendiğinde çalışmaların proje aşamasında, yapımı devam eden alanlar üzerine olduğu görülmüştür. Ancak tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinin sonuçlarını ve bu projelerin meydana getirdiği sosyal, kültürel ve mekânsal boyuttaki etkilerini ele alan

çalışmalar henüz bulunmamaktadır. Böyle bir çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı ve önemli bir boşluğu dolduracağı düşünülmektedir.

## 1.2. ARAŞTIRMANIN HİPOTEZLERİ

Şimdiye kadar edinilen bilgi ve saha çalışmalarını göz önünde bulundurduğumuzda, kentsel dönüşüme karşı hem olumlu hem de olumsuz yaklaşımlar sergilendiği görülmektedir. Olumlu anlamda, kentsel dönüşüm ile birlikte insanların daha iyi yaşam koşullarına erişeceği, refah seviyesinin yükseleceği, depreme karşı dayanıklı, planlı ve yaşanabilir bölgelerin oluşacağı beklenmektedir. Diğer taraftan ise mekânsal ayrışma, sosyal dışlanma, yerinden edilme, rant kaygısı ve borçlanma gibi konularda sorunlar yaşanmakta ve kentsel dönüşüme karşı olumsuz bir algı oluşmaktadır. Ancak tamamlanmış olan kentsel dönüşüm projelerine dair değerlendirme yapılmadığı için net bir durum ifade etmek mümkün olmamaktadır. Arazi çalışmaları, literatür taraması ve 2014 yılında tamamlanmış olduğumuz “Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa)” isimli yüksek lisans tezinden de edinilen bilgiler doğrultusunda, çalışmanın hipotezleri şu şekilde olmaktadır;

**Hipotez 1:** Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde halkın beklentileri ve talepleri göz önünde bulundurulmamaktadır.

**Hipotez 2:** Kentsel dönüşüm projelerinde yapılan konutlar eski mahalle dokusuna uygun değildir. Eski mahalle sakinleri yeni konutlara alışmakta zorluk yaşamaktadır.

**Hipotez 3:** Kentsel dönüşüm belirli etnik kimliklere yönelik gerçekleştirilmekte, toplumsal dışlanma ve mekânsal ayrışmalara neden olmaktadır.

**Hipotez 4:** Kentsel dönüşüm ile birlikte mahallelerde, belediye, eğitim ve sağlık gibi kamu hizmetlerinde ve toplu taşıma ulaşım ağlarında artış yaşanmaktadır.

**Hipotez 5:** Kentsel dönüşüm ile birlikte dönüşen mekânlarda yeşil alanlar, sosyal alanlar, spor alanları gibi sosyal donatı sayılarında artış yaşanmaktadır.

**Hipotez 6:** Kentsel dönüşüm çalışmalarında rantsal amaçlar ön plandadır ve hak sahipleri bu süreçte ekonomik anlamda zarar görmektedir.

### 1.3. ARAŞTIRMANIN SINIRLILIKLARI

- Araştırma İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu İlçeleri ile sınırlandırılmıştır.
- Saha çalışmaları ve gözlemler 2017-2019 yıllarını kapsamaktadır.
- Çalışmada kentsel dönüşüm projelerinin mimari boyutu ve teknik yönlerine yüzeysel olarak değinilmiştir.

### 1.4. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırma yaparken, tez ve makale yazarken ya da proje hazırlarken sonuç elde etmek için bir takım araştırma yöntemlerine başvurmak gerekmektedir. Araştırma sürecinde çalışmanın özelliğine göre farklı araştırma yöntemleri kullanılmaktadır. Başlıca nicel ve nitel olarak karşımıza çıkan araştırma yöntemleri bilimsel araştırmaların temelini oluşturmaktadır. Pozitivizm akımı ile birlikte ön plana çıkan nicel araştırma yöntemleri, bilimsel araştırmalarda çokça yer almaktadır. Ancak her şeyin sayı ve denklemlerle ifade edilemediği sosyal bilimlerin önem kazanmasıyla birlikte, nicel araştırma yöntemlerinin yetersiz kaldığı görülmüş, özellikle 1950'li yıllardan itibaren nitel araştırma yöntemleri de sıkça kullanılmaya başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm araştırmalarını sağlıklı yapabilmek ve insanların beklentilerini, memnuniyetlerini görebilmek için saha çalışması yapmak son derece önemlidir. Çünkü kentsel dönüşüm, sadece masa başından çizilen projeler ile tamamlanacak çalışmalar değildir. Saha çalışmalarında nicel ya da nitel araştırma yöntemleri kullanılabilir. Nicel ve nitel yöntemin ayrı ayrı kullanılmasının yanı sıra, bu iki yöntemin bir arada kullanıldığı karma yöntem araştırmalarını kullanmak da mümkündür.

Karma yöntem araştırması, nitel ve nicel verilerin toplanmasını ve bu iki veri türünün bütünleştirilmesini kapsayan bir araştırma yaklaşımıdır. Bu araştırma yaklaşımına göre, nitel ve nicel yaklaşımlardan yalnızca bir tanesinin kullanılmasındansa, birlikte kullanılması araştırma problemi ile ilgili daha kapsamlı veriler elde edilmesine imkân sağlamış olur (Creswell, 2014: 3-4). Nicel ve nitel yöntemlerin sınırlılıklarını ortadan kaldırarak her iki yöntemin avantajlarını ortaya

çıkaran bu üçüncü yöntem sosyal bilimler alanında yapılan araştırmalarda derinlemesine bilgi sahibi olunmasına katkı sağlamaktadır.

İki yöntemin birlikte kullanılmasının avantajları Yıldırım ve Şimşek tarafından da vurgulanmaktadır. Nicel ve nitel araştırma yöntemleri farklı iki paradigma üzerine oturmakta, gerçek konusunda iki farklı pencere sunmaktadır. Her bir pencerenin kendine özgü güçlü ve zayıf yanları bulunmaktadır. Her iki yöntemin de bize sunacağı ve diğer yöntem tarafından yeteri kadar açıklanamayacak boyutları vardır. Bu nedenlerle, bu iki araştırma yöntemi birbirini tamamlayıcı yöntemler olarak düşünölmelidir. Önemli olan her iki yöntemi de sosyal araştırmalarda yaratıcı bir şekilde kullanılabilmesidir (Yıldırım ve Şimşek, 2000: 46-47).

Bu araştırmada saha çalışmaları gerçekleştirilirken sadece anketler ve istatistiklere dayanan nicel yöntemlerden faydalanılmamış, nitel veri toplama yöntemlerinden olan; görüşme, gözlem ve doküman incelemesi yöntemlerinden de faydalanılarak yakınsayan paralel karma araştırma yöntemi izlenmiştir. Yakınsayan paralel karma araştırma yönteminde, aynı dönemde gerçekleştirilen saha çalışmalarından elde edilen anket verileri ve istatistikler, derinlemesine mülakatlar ve araştırmacı katılımlı gözlemler ile desteklenmektedir (Creswell, 2014: 219). Araştırma sırasında da anketlerin yanı sıra kentsel dönüşüm proje alanında oturan ve kentsel dönüşüm ile ilgili daha ayrıntılı bilgi sahibi olan mahallenin ileri gelenleri olarak nitelendirilen kişilerle derinlemesine mülakatlar gerçekleştirilmiş, veri doğunluğu sağlanmıştır.

Saha çalışmaları 2017-2019 yılları arasında gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşümün etkilerini ölçmek için anket soruları geliştirilmiş, soruların geçerliğini ve güvenirliliğini test etmek amacıyla pilot uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Pilot uygulamalar ve uzman görüşü doğrultusunda ilk hazırlanan ölçekte kısmi değişiklikler yapılmış, anket sıkıcı ve uzun olmaması için gerekli verilere ulaşmada yeterli görölen 25 soru ile sınırlandırılmıştır. Çünkü pilot uygulamalarda göröldüğü üzere çok soru bulunan ve uzun süren anketlere sağlıklı cevap almak güçleşmektedir. Bu doğrultuda hazırlanmış olan, kapalı ve açık uçlu 25 sorudan meydana gelen anket formu mahalle sakinlerine uygulanmıştır. Anket uygulanacak örneklem grubu sečilirken cinsiyet açısından eřit sayıda kiři, yař grubu olarak da 18 yař üstü ve hane reisi ile görüşölmeye

özen gösterilmiştir. Ankette ilk 8 soru demografik özelliklere ait sorulardan oluşurken sonraki 7 soru mülkiyet durumu, önceki oturlan yere ait bilgiler ve kamu hizmetlerini kapsamaktadır. Son 10 soru ise kentsel dönüşümün etkilerine yönelik olarak sorulmuştur. Anketlerin kapsam geçerliğini sağlaması amacıyla her mahalledeki tamamlanmış konut sayısının % 10'u kadar kişi ile anket gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Çalışma alanı olarak belirlenen Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Mahallesi Sarıgöl Kent Konutlarında 720, Yıldıztabya Mahallesi Yıldızpark Konutlarında 399, Esenler İlçesi Turgutreis Mahallesi Turgutreis Konutlarında 280, Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları 1. etabında 1404 ve Zeytinburnu İlçesi Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında 661 tamamlanmış konut bulunmaktadır. Bu doğrultuda Sarıgöl Kent Konutlarında 75, Yıldızpark Konutlarında 40, Turgutreis Konutlarında 30, Emlak Konutlarında 140 ve Sahilpark Konutlarında 65 kişi olmak üzere toplamda 350 kişiyi birebir görüşme yöntemi kullanılarak anket uygulanmıştır. Elde edilen veriler SPSS 19 programı ile bilgisayar ortamına aktarılmış, frekans ve yüzde tablolarına dönüştürülmüştür.

Anket çalışmalarını yaparken karşılaşılan dönüt alamama zorluğuna karşılık, çalışmada yarı yapılandırılmış mülakat formlarından da faydalanılmıştır. Çünkü yarı yapılandırılmış görüşme tekniği, araştırılan temaya yönelik kapsamlı veriyi temin etmek için, katılımcıların iç dünyalarını anlamaya, sahip oldukları bilgi, deneyim ve davranışlarını betimlemeye yönelik bir tekniktir (Özgen, 2016: 161). Mülakat yapılacak örneklem grubu belirlenirken kentsel dönüşüm ile ilgili daha çok bilgi sahibi olan mahalle sakinleri seçilmeye özen gösterilmiştir. Bu kişiler ile yarı yapılandırılmış görüşme formları çerçevesinde mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Ayrıca dönüşüm alanı çevresinde oturlan kişiler ile de görüşülmüş, yeni yapılan alanlara karşı, diğer mahalle sakinlerinin bakış açısı belirlenmeye çalışılmıştır. Belediye yetkilileri, kentsel dönüşüm ofisi sorumluları ve mahalle muhtarları ile de görüşmeler gerçekleştirilerek kentsel dönüşüme karşı bakışları ve yaklaşımları değerlendirilmiştir. Yarı yapılandırılmış görüşme formlarından elde edilen veriler, betimsel analiz yöntemi kullanılarak çözümlenmiştir.

Araştırmacı katılımlı gözlem ile çalışma sahalarında gözlemler yapılmıştır. Ayrıca Google Earth programından çalışma sahalarının eski ve yeni uydu görüntüleri elde edilmiş, yıllar arasında fiziki mekânda meydana gelen değişim gösterilmiştir. Arc

GIS programı kullanılarak çalışma sahalarının konumu ve tamamlanmış kentsel dönüşüm proje alanları harita üzerinden gösterilmiştir. Doküman analizi çerçevesinde ise saha çalışmaları boyunca çekilen fotoğraflar ve belediye arşivleri görsel doküman olarak kullanılmış, TÜİK aracılığıyla il ve ilçe nüfus sayıları, hane büyüklükleri gibi istatistiksel verilere ulaşılmıştır.

### 1.5. ARAŞTIRMA SAHASININ YERİ VE SINIRLARI

İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu İlçelerinde yer alan beş farklı mahallede tamamlanmış olan kentsel dönüşüm projeleri çalışma alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 1).



**Şekil 1:** Araştırma Sahasının Yeri ve Sınırları

Çalışma alanı olarak belirlenen bu mahalleler demografik anlamda birbirinden farklı özellikler göstermektedir. Ortak noktaları ise İstanbul'a yaşanan yoğun göç sonucunda kurulmuş, gecekondulaşmanın yaşandığı ve kaçak yapılaşmaların bulunduğu mahalleler olmasıdır. Erder İstanbul'da gecekonduların bölgelere ve konumlarına göre

farklı özellikler gösterdiğini, bazı alanların daha düşük nitelikli konut alanları olduğunu ifade etmektedir (Erder, 2009: 115).

Çalışma alanı olarak belirlenen Gaziosmanpaşa İlçesindeki Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallesi düşük nitelikli gecekonduculardan meydana gelmektedir. Konutların durumu ve mahallelerin altyapı özellikleri Turgutreis, Havaalanı ve Sümer Mahallesi'ne göre daha kötü durumdadır. Sarıgöl Mahallesi Roman nüfusun yoğun olarak yaşadığı bir mahalle olarak, baskın etnik kültürün bulunması ile diğer mahallelerden farklılık göstermektedir. 1960-80 yılları arasında Balkanlardan göç eden Türk ve Boşnak nüfusun da yoğun olarak yaşadığı Sarıgöl Mahallesi'ne, 90'lı yıllardan itibaren terörün oluşturduğu olumsuz şartlardan kaçan Kürt kökenli vatandaşlar da yerleşmiştir. Yıldıztabya Mahallesi ise ağırlıklı olarak Orta ve Batı Karadeniz'den (Samsun, Tokat, Kastamonu vs.) göç ile gelen nüfusu barındıran, 1970'li yıllardan sonra nüfusu artmış, düşük nitelikli yapıların bulunduğu gecekondu mahallesidir.

Esenler Havaalanı ve Turgutreis Mahallesi'nin nüfusu İstanbul'a yaşanan yoğun göç süreci ile birlikte artmış, farklı bölgelerden gelen nüfusu barındırarak kozmopolitleşmiştir. Havaalanı ve Turgutreis Mahallesi'nde dönüşümden önce gecekondu bulunmakla birlikte, Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallesi'ne göre sayıları daha azdır. Havaalanı ve Turgutreis Mahallesi dönüşüm alanları, kentsel dönüşümden önce çoğunlukla apartmanlardan oluşan 3-4 katlı konutların bulunduğu mahallelerdir.

Zeytinburnu Sümer Mahallesi ise Karadeniz bölgesinden göç eden nüfusun yoğun olarak yaşadığı, 90'lı yıllardan itibaren ise Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinden göç alan bir mahalledir. Ayrıca Sümer Mahallesi'nde, Afgan, Türkmen, Özbek ve Suriye uyruklu olanlar da yoğun şekilde yaşamaktadır. Sümer Mahallesi'nin diğer dört mahalleye göre sınırlı sayıda gecekondu içerdiği ve yıkımdan öncede cadde ve sokaklarının daha planlı olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümün gerçekleştiği bu mahalleler sosyal ve ekonomik olarak farklı özellikler gösterdiğinden, kentsel dönüşümün etkileri her mahallede farklı şekilde hissedilmektedir.



## İKİNCİ BÖLÜM

### KENT, KENTLERİN DOĞUŞU VE KENTLEŞME SÜREÇLERİ

Kentsel dönüşüm kavramına giriş yapmadan önce kent kavramı ve Dünya ve Türkiye ölçeğinde kentleşme süreçlerine değinilecektir. Yerli ve yabancı farklı bilim alanlarında çalışan kişilerin yapmış olduğu başlıca kent tanımları şu şekilde olmuştur:

#### 2.1. KENT

İngilizlerin city, Fransızların ise la cite-la ville sözcükleriyle, yönetsel ve siyasal bir içeriğe sahip olarak tanımlanan kent, Latince aslındaki civitas sözcüğünün anlatmak istediği anlamı tam olarak karşılamaktadır. İngilizcede kullanılan urban ve bunun Fransızcadaki karşılığı olan urbain sözcükleri ise toplumbilimsel kent tanımlarına daha uygun düşmekte ve kent özelliklerine sahip olan yerleşmeleri belirtmek üzere nitelendirme sıfatı olarak kullanılmaktadırlar. Latincede yönetsel örgüt birimi anlamına gelen kent, dilimizde de farklı şekillerde tanımlanmaktadır (Keleş, 2012: 102-103).

Kent: sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere göre nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşmelerdir (Keleş, 1998: 75). Tekeli'ye göre kent; Tarımsal olmayan üretim yapıldığı ve üretimin denetlendiği, dağıtımının koordine edildiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türü olarak tanımlanmaktadır (Tekeli, 2011: 20). Dilimizdeki kent tanımlarında nüfus büyüklüğü ve tarım dışı ekonomik faaliyet vurgusu dikkat çekmektedir.

Weber ise kenti tanımlarken iktisadi özelliğini ön plana çıkarmaktadır. Weber'e göre kent; basit olarak bir veya daha fazla ayrı evler kümesinden oluşur ama görece kapalı bir yerleşim bölgesidir. Şehir; sakinlerinin hayatlarını tarımdan değil, esas itibariyle ticaret ve alışverişle kazandıkları bir yerleşim yeridir (Weber, 2003: 85-86). Nüfusun arttığı ve sosyal ve kültürel ilişkilerin çeşitlendiği kent, sadece daha büyük bir oranda iş ve yerleşim olanakları sunan bir yer olarak tanımlanmamalıdır. Kent, aynı zamanda dünyanın en uzak yerlerini kendine çeken, türlü bölgeleri, insanları ve

etkinlikleri bir düzene göre biçimlendiren, ekonomik, siyasal ve kültürel yaşamın öncüsü ve denetleyicisi durumunda olan bir yerleşim merkezdir (Wirth, 1938: 1).

Farklı alanlarda olmakla birlikte, yapılan kent tanımları birbirine benzemekte, tarımsal üretimin olmaması, heterojenlik, farklı kurum kuruluşların ortaya çıkması ve ticaret kenti tanımlayan unsurlar olmaktadır. Bu tanımlardan sonra ise bizce kent; İnsanların yerleşik hayata geçmesiyle beraber, tarımsal üretimin azaldığı, artı ürünün depolandığı, alışverişin yapıldığı merkezler olarak kullanılan yerleşmelerdir. Ancak Sanayi Devrimi'nden sonra şekil değiştirerek tarımsal üretimin neredeyse hiç olmadığı, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin ön plana çıktığı, nüfusun yoğun olarak toplandığı, sosyal ve kültürel ilişkilerin çeşitlendiği yerleşme alanları haline gelmiştir (Hardal, 2014: 5).

## **2.2. KENTLERİN DOĞUŞU**

Kentlerin ortaya çıkmasında birden çok faktör etkili olmuştur. Bu faktörlerin başında ise coğrafi koşullar gelmektedir. Özellikle iklim şartları, yaşam şekillerini ve ekonomik faaliyetleri değiştirmiş, insanların yerleşik hayata geçmesinde belirleyici olmuştur. Göney çalışmasında kentlerin doğuşu üzerinde iklimin etkisini şöyle ifade etmektedir: “İlk ve en eski şehirler, yeryüzünün bazı kısımlarında tarıma dayanan kadim medeniyetlerin geliştiği sahalarda ortaya çıkmıştır. Bu bölgelerde medeniyetlerin ortaya çıkması, insanların birlikte yaşaması ile yakından ilgilidir ve her iki husus da müşterek bir coğrafi esasa dayanmaktadır” (Göney, 2016: 18). Göney'e göre bu coğrafi esas iklimdir. İklimle bağı olarak su kaynaklarının yeterli olması ve sonucunda tarım faaliyetlerinin yapılabilir olması kentlerin doğuşunda etkilidir.

Mumford'da ünlü çalışmasında ilk kent çekirdeklerinin, köysel yapı içerisinde bulunduğunu, ev, kutsal yer, sarnıç, kamu yolları, agora gibi öğelerin hepsi ilk olarak köy içinde şekillendiğini belirtmektedir (Mumford, 2007: 32). Ancak Mumford köylerin günümüz anlamında kentlere dönüşemeyeceğini köylerin günümüz anlamında kentler kurulana kadar, sadece sınırlı sayıda nüfus barındıran yerler olduğunu da vurgulamıştır (Mumford, 2007: 44). Mumford'un da belirttiği üzere, ilk kurulan kentler kırsal ve köysel özellikler taşımaktaydı. Oysaki Sanayi Devrimi'nden sonra ortaya çıkan kentler, kırsal alanlardan kesin şekilde ayrılmaktadır. Sanayi Devrimi'nden sonra birbirinden

tamamen ayrılan kırsal ve kent arasındaki farkları Aliagaoglu ve Uğur şöyle sıralamaktadır;

Kentleri kırsal alanlardan ayıran birtakım özellikleri vardır. Şehirleri kırsaldan ayıran ilk ölçüt şehirlerin fiziki özellikleridir. Şehirlerin çoğu birbirine yakın, sıkışmış bina ve caddelere, yüksek nüfus yoğunluklarına ve tarım dışı fonksiyonlara sahiptirler. Şehirleri kırsal alandan ayıran bir diğer ölçüt ise beşeri özellikleridir. Birbirine yakın çevrelerde zayıf sosyal ilişkilere sahip insanların çokluğu, mesleki ve coğrafi hareketlilik, sosyal kararsızlık, karmaşık sınıf yapıları, insan sağlığı ve yaşama tarzında büyük değişiklikler ise şehirleri kırsal alanlardan ayıran beşeri özelliklere örnek olarak verilebilir (Aliagaoglu ve Uğur, 2016: 1).

Sanayi ülkelerinde sermaye birikim merkezi olan şehir tarafından kırsal çevrenin eski sömürüsü, yerini tahakküm ve sömürünün daha incelikli biçimlerine bırakmış, şehir karar ve sözde işbirliği merkezi haline gelmiştir (Lefebvre, 2015: 86-87). Sanayi devriminden sonra kentler yeni bir tanım kazanmış, kent ile kırsal birbirinden ayıran ölçütler çeşitlenmiştir. Üretimin artması ve dünya ekonomisinin sürekli büyümesi ile birlikte kentler sermayenin biriktiği tüketim mekânları haline gelmeye başlamıştır.

Sermaye hareketleri başta olmak üzere üretim ağları, mal ve hizmet akımları kentler üzerinde geçmişte olmayan yeni baskılar oluşturmuştur. Bu dış dünyanın olumlu ve olumsuz etkilerine açık olmanın farklı kentlerin üzerindeki etkisi oldukça değişik olmuştur. Yerel kapasiteleri oluşmuş ve dünyadaki diğer odak ve yörelerle rekabet edebilecek kentler bu süreçten avantajlı çıkarken, mevcut altyapıları, insan gücü ve ekonomik gelişmişlik düzeyi yeterli olmayanlar dünyadaki sermaye, mal ve hizmet akımlarından yeterince yararlanamamışlardır. Bu nedenle, yerel özgün yapılar giderek önem kazanmış ve kentler bu bağlamda değerlendirilmeye başlanmıştır. Kentin özgün niteliği ile dış dünyanın etkilerinin bir araya gelmesi ise kent mekânlarında önemli değişimlerin yaşanmasına neden olmuştur (TÜBA Raporu, 2006: 62).

### **2.3. KENTLEŞME KAVRAMI VE KENTLEŞME SÜREÇLERİ**

Kentlerin ortaya çıkması ve gelişmesiyle birlikte, uzun yıllar kentlerin yapısında ve nüfusunda önemli değişiklikler meydana gelmemiştir. Weber'in ifadesi ile günümüz

anlamında kentler, Sanayi Devrimi'nden sonra Avrupa'da ortaya çıkmıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte üretim biçimlerinde, toplumsal ve siyasal yaşamda, hemen hemen hayatın her alanında değişiklikler meydana gelmiştir. Üretimin fabrikalara kayması ile birlikte kentler yeni iş alanları oluşturmuş, tarih boyunca görülmemiş bir şekilde kentli nüfus sayıları artmaya başlamıştır. Bu nüfus artışı da kentleşme ve kentlileşme kavramlarını ortaya çıkarmıştır.

### **2.3.1. Kentleşme**

Kentleşme, dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır. Kentsel nüfus, doğum sayısının ölüm sayısından fazla olması sonucunda ve köylerden, kasabalardan gelen göçlerle artış gösterir. Bu anlamda kentleşmenin dar anlamdaki tanımı, demografik nitelik taşımaktadır. Oysa kentleşme, yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse eksik kavranmış olur. Çünkü kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar (Keleş, 2012: 31). Kentleşmeyi harekete geçiren ve şekillendiren dinamiklerin temelinde ekonomik değişimler vardır. Ekonomik değişimin sırası ve hızı, kentleşmenin değişimi hakkında belirleyici olmaktadır (Knox ve McCarthy, 2011: 9). Ekonomik faaliyetlerde ve üretim biçimlerinde yaşanan değişimler, göç eden nüfusun hareket yönünü tayin etmektedir.

Üretim biçimindeki değişimin, yani ekonomik ögenin kentleşme tanımında özel bir ağırlığı vardır. Kentleşmenin, tarımsal üretimden daha ileri bir üretim düzeyine geçiş olarak da tanımlanabilmesi bu yüzdendir. Tarımsal fonksiyonların yerini, sanayi ve hizmet fonksiyonları almaktadır. Bu geçiş tüm üretim denetleme işlevinin kentlerde toplanmasını zorunlu kıldığı gibi; kentlerin büyümesine ve yoğunluk kazanmasına, heterojenlik ve bütünleşme derecelerinin artmasına da yol açar. Her ülke bu geçiş süreci içinde bulunduğu noktaya göre, az kentleşmiş ya da çok kentleşmiş olarak nitelenir (Keleş, 2012: 32).

Bu açıklamalardan sonra, ekonomik ve toplumsal yapıdaki değişimleri de kapsayan geniş anlamda kentleşme ise; sanayileşmeye ve iktisadi değişmeye paralel olarak kent sayısının artmasına ve mevcut kentlerin büyümesine yol açan, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilkelerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecini

ifade etmektedir (Keleş vd., 1978: 22). Kentleşme, aynı zamanda bazı kurumsal düzenlemeleri, hukuki formları, siyasi ve yönetsel sistemleri, güç hiyerarşilerini ve buna benzer birçok şeyi gelişigüzel inşa eder (Harvey, 2019: 177). Kentleşme hareketleri ile birlikte kırsaldan kentlere göç eden insanlar arasında hem mesleki uzmanlaşma anlamında hem de toplumsal ilişkiler bağlamında değişimler yaşanmaya başlamıştır.

Köy kültüründen kent kültürüne geçişte, insanların bir arada yaşaması farklı ihtiyaçları doğurmuş ve çeşitli alanlarda uzmanlık gerektiren meslek grupları oluşmaya başlamıştır. Kent üst düzeyli bir birlik yaratmıştır. Bu yeni kentsel karışım insan yeteneklerinin her yönde muazzam ölçüde gelişmesiyle sonuçlanmıştır (Mumford, 2007: 45). Daha büyük insan yığınlarının oluşturduğu yerleşimler, güçlü toplumsal ve gelenek bağlarının bulunduğu yerlerden ziyade yakınlığın yerini formel rol gerekliliklerine bıraktığı yerlerdir. Buralar, toplumsal düzenin kişisel biçimlerinin ve toplumsal yükümlülüğün, kişisel olmayan toplumsal kontrol sistemlerine ve bencillik ile kişisel çıkarın ön plana çıktığı sınırlı sorumluluğa sahip topluluklara boyun eğdiği, daha büyük insan toplulukları tarafından yönetilen yerlerdir (Saunders, 2013: 96).

### **2.3.2. Kentleşme**

Kentleşme dar anlamda nüfusun belli noktalarda yığılmasını ifade ederken, kentleşme kentte toplanan bu nüfusun kentli değerlere sahip hale gelmesini, kentin sunduğu fırsatlardan yararlanabilmesi ve kent yaşamıyla bütünleşmesini anlatmak için kullanılmaktadır. Son yıllarda bu kavrama kentli vatandaş olabilme yani sorumluluk alma anlayışı da yüklenmeye başlamıştır (TÜBA Raporu, 2006: 83). Çünkü kentleşme göç edilen kentlerdeki yaşam biçimini ifade eden bir kavram olarak değerlendirilmektedir.

Sosyolojik anlamda kentleşme, dar mekânlı bir topluluk hayatından, geniş mekânlı bir toplum hayatına geçişi ve bu yeni yaşam biçimine göre sosyal ilişkiler içine girilmesini ifade etmektedir. Kentleşme, bireylerin kentsel yaşam içindeki etkileşimleriyle ortaya çıkan bir kültür değişmesidir. Kentleşme için gereken etkileşimin var olan kentten, kentsel yaşamdan yana sonuç vermesi, kent kültürünü geliştirmesi ve kentte yaşayanların hem fiziksel, hem de davranış olarak uyum içinde bulunması, bir dizi toplumsal, ekonomik ve fiziksel öğenin bir araya gelmesine,

toplumun örgütlenmiş ve bilinçlenmiş olmasına bağlıdır. Örgütlenme ve bilinçlenme kent kültürünün bağımsız değişkenlerini oluşturmaktadır (Erkan, 2010: 21-22). Bu anlamda kentleşme, kente göç eden bireylerin kent kültürüne uyum sağlaması ve kentte yaşam kurallarına uygun davranması olarak tanımlanabilir.

#### **2.4. DÜNYA'DA KENTLEŞME SÜREÇLERİ**

Kentler, tarihsel süreç içerisinde her daim önemini koruyan yerleşme alanları olmuştur. Ancak 18. yüzyılda meydana gelen Sanayi Devrimi, kentlere başka bir boyut kazandırmıştır. Sanayileşme ile birlikte kentlerde iş imkânları artmış, bunun sonucunda kır nüfusu kentlere yönelmiş ve kentleşme hareketleri başlamıştır. Bu anlamda kentleşme süreçleri de Sanayi Devrimi'nden sonra yaşanan gelişmeler çerçevesinde ele alınmıştır.

Sanayi Devrimi'nin başlangıcında, kentlerin ekonomik yapısında burjuvalar önemli rol oynamaktaydı. Gelişen ticaret yaşamı ile sanayi öncesi dönemin izlerini taşıyan zanaatlar bütünleşebilmişti. Bununla birlikte Sanayi Devrimi, geleneksel kent yapısını sarsmaya, değiştirmeye önyak oldu. Tüm sanayi dalları eski kentlerin dışında, enerji kaynakları, ulaşım araçları, ham madde kaynakları ve insan gücünün ucuz ve kolay olduğu alanlarda kuruldu ve buralarda yerleşmeyi ön plana çıkardı. Fabrikalar yakınında, sanayi kapitalizminin simgesi olan işçi kentleri doğdu. Bu sebepten dolayı Sanayi Devrimi sonrasındaki kentleşme, sanayileşmenin bir yan ürünü olarak görünmekte, sanayileşme ve kentleşme ayrılmaz bir biçimde birbirine bağlı olaylar olarak meydana gelmektedir (Keleş, 2012: 33). On sekizinci yüzyılın ortasından itibaren Sanayi Devrimi İngiltere'de başlayıp değişik hızlarla Avrupa'nın diğer devletlerine yayıldı. Bu süreçler, on üçüncü yüzyıldan beri ilk kez Avrupa'daki kent sisteminin nitel ve nicel boyutlarının değişmesine neden olmuştur (Benovolo, 1995: 188).

İlk olarak kırsal kesimden kente yapılan göçler de dahil olmak üzere nüfus artışı kentlerin hızla büyümesine neden oldu. Londra'nın nüfusu on sekizinci yüzyılın sonunda bir milyon sınırını aşmış 1851'de 2.500.000'e ulaştı. Bu sayı, eski ya da modern diğer bütün kentlerin nüfusunun üzerindedir. Manchester gibi bir sanayi kentinin 1760'da 12.000 olan nüfusu on dokuzuncu yüzyılın ortasında 400.000'e çıkmıştı. Aynı zamanda, toprak, kapitalist bir ilke doğrultusunda yeni bir düzene göre ekiliyordu; yeni

yollar, kanallar ve 1830'dan sonra demiryolları yapıldı. Sanayi, önceleri suyun getirdiği ana caddeler boyunca, sonra da kömür ocakları merkezlerinin çevresinde yoğunlaştı (Benovolo, 1995: 188-189). Sanayi Devrimi ile birlikte üretim sistemlerinde meydana gelen değişim ekonomik faaliyetleri kökten değiştirmiş, toprağa bağlı olarak üretim yapan kırsal nüfus kentlere göç ederek kentler ve çevresinde kurulan fabrikalarda çalışmaya başlamıştır. Dolayısıyla kentlerde ve sanayileşen kentlerdeki yaşam biçiminde köklü dönüşümler meydana gelmiştir.

Mumford sanayileşen kenti şöyle anlatmaktadır: “19. yüzyıla kadar kent içinde yapılan şeyler arasında kabaca bir denge söz konusuydu. İş ve ticaret her ne kadar daima önemli olmuşsa da din, sanat ve oyun da kent sakinin enerjisinden kendi payının tamamını talep etti. Ancak kapitalizm; pazarın hacmini genişletmeyi ve kentin her parçasını alınıp satılabilir bir meta haline getirmeyi hedeflemişti; örgütlü kentsel el işinden, geniş çaplı fabrika üretimine geçiş ise sanayi kentlerini günde on iki-on dört saat, hatta bazen yirmi dört saat sürekli oflayıp pufleyen, tangırdayan, iç gıcıklayıcı sesler çıkaran, duman salan karanlık kovanlara dönüştürdü” (Mumford, 2007: 548-549). Sanayileşme ile birlikte yeni kent kompleksindeki ana unsurlar fabrika, demir yolu ve kenar mahalleler olmuştur. Bizatihi bu unsurlar sanayi kentini oluşturuyorlardı. Sürekli nüfus artışı yaşayan sanayi kentleri, kenti karakterize eden kurumların gölgesine bile sahip olmadan yüz kat daha büyüyebilirdi ve büyüyordu. Bu kentlerde, büzüşmüş, kalıntı biçimler sayılmazsa, taş çağının karakteristik organları bile yoktu (Mumford, 2007: 561-562). Kentlerin bu şekilde kontrolsüz ve hızlı büyümesi, kentlerin kurumsallaşmadan ve kentsel fonksiyonlardan uzak olarak büyümesine yol açmıştır.

Bu yeni modelde kentin kendisi fabrikalar, demir yolları, yükleme istasyonları ve çöp tepelerinden artakalan yerlere kurulu anlamsız cadde ve bulvarlarla tuhaf şekilli parçalı arazilerden meydana gelen bir yapıya dönüştü. Bütünlüklü bir belediye yönetiminin veya planlamasının yerine, kentin karakterini belirleme ve sınırlarını çizme işi demir yoluna kaldı. Böylece demir yolu, kentin tam göbeğine sadece gürültü ve iş getirmede, sanayi tesislerini ve ancak böyle bir ortamda var olabilecek bir kötü yapılaşmayı da getirdi. Sanayi kentinde bu çevresel bozulma ile birlikte işçiler için konut sorunu şöyle çözülmüyordu: Eski temeller üzerinde büyümüş olan sanayi kentlerindeki işçiler ilk olarak eski tek ailelik evlerden bozma kiralık barakalara yerleşti. Bu derme çatma evlerde her odada artık bütün bir aile yaşıyordu. Dublin'den, Glasgow

ve Bombay'a, bu her odaya bir aile standardı uzun süre devam etti (Mumford, 2007: 564-565).

Engels de 1872 tarihli eserinde, Sanayi Devrimi sonucunda nüfusun ani bir şekilde artması ile kentlerin yoğun göç almasının, kira oranlarında büyük artışa neden olduğunu ve konut sorununu doğurduğuna dikkat çekmektedir. Sanayileşme ve kentlere göç hareketleri sonrasında ortaya çıkan konut sorununu çözmek için fabrika çevrelerinde işçi konutları inşa edilmeye başlanmıştır. Ancak inşa edilen işçi konutları sorunu çözmekten ziyade beraberinde yeni sorunlar da getirmiştir. İngiltere'de büyük fabrikaların bulunduğu yakın yerlere işçi konutları yapılması 60 yılı aşan süredir gelenek haline gelmiştir. Daha önce bahsedildiği üzere, fabrikaların çevresinde yerleşim alanlarının açılması, sorunları da birlikte getirmiştir. Dolayısıyla bu koloniler konut sorununu çözememiş, tam tersine konut sorunu yumağı oluşturmuştur (Engels, 2013: 63). Birçok sorunun beraberinde ortaya çıktığı sanayi devriminin ilk yıllarından sonra, işçi ücretlerinde, konut sorunlarında ve kent içi ulaşımı gibi konularda çözüm arayışları başlamış 19. yüzyılın sonlarına doğru bir takım iyileşmeler yaşanmıştır.

19. yüzyıl biterken şehir yapısını biçimlendirmede iki faktör önemliydi. Bunlar; yeni kapitalist endüstriyel ekonominin oluşturduğu refah seviyesindeki yükselme ve kentsel reform hareketlerinin büyümesiydi. Reel ücretler artmaya, ulaşım sistemleri gelişmeye başladı. Bunu 20. yüzyılın ilk on yılında elektrikli tramvaylar ve otobüsler ve nihayet özel arabalar izledi. Şehrin mekânsal düzeni üstünde özel arabaların önemli etkisi vardı ve banliyölerin gelişmesine neden oldu. Banliyöleşme ile birlikte aynı zamanda mülkiyete geçiş ve konut sahipliğinin artan rolü ortaya çıktı (Thorns, 2004: 17). İlk romantik banliyöler, kirli metropolün yarattığı bunalım ve düzensizliğe orta sınıfın kişisel bir çözüm bulma çabası, yurttaş sorumluluğundan ve belediye tedbirlerinden bir kaçıştı (Mumford, 2007: 599).

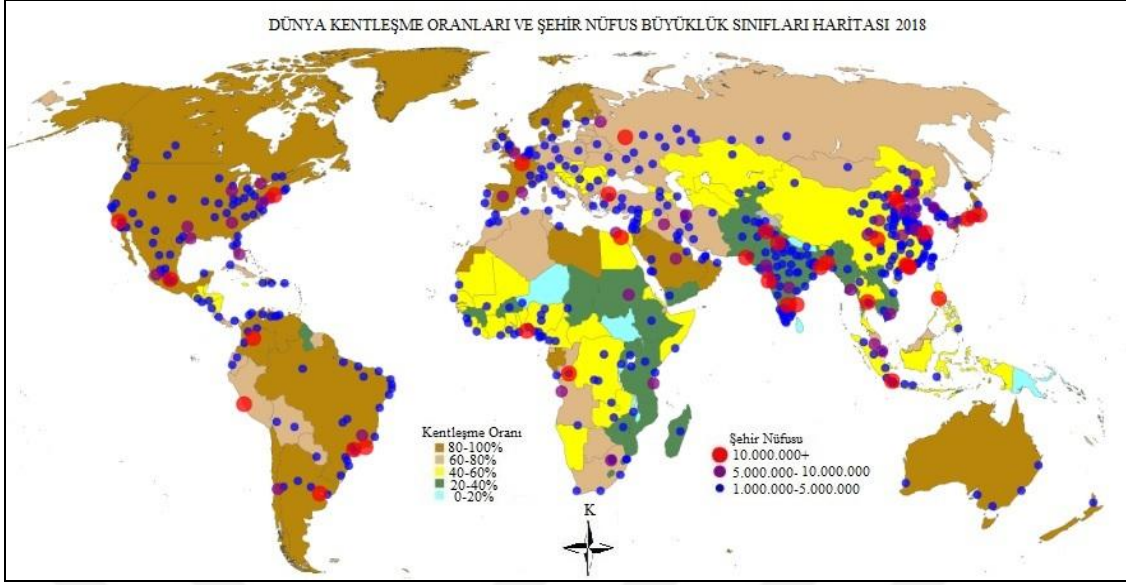
19. yüzyıl sanayi devrimine bağlı olarak kent kavramının değiştiği ve günümüz anlamındaki tanımına eriştiği bir yüzyıl olmuştur. 20. yüzyıla gelindiğinde ise artık kentleşme hareketleri sadece sanayi devriminin başladığı kıta Avrupa'sında değil, farklı özellikler gösterse de dünyanın diğer bölgelerinde de yaşanmaya başlamıştır. Ancak, Avrupa ülkeleri ile geri kalmış ve geliştirmekte olan ülkelerin konut sorununa buldukları çözüm yöntemleri de farklı olmuştur.



Gelişmiş ülkelerde büyük şehirlerin etrafında banliyöler oluşurken, geri kalmış veya kalkınmakta olan ülkelerde ise büyük şehirlerin etrafında, çöküntü alanları oluşmuştur. Bu durum; gelişmiş ülkelerin refah toplumlarının şehir gürültüsü ve stresinden kaçarak, yeşili bol çevrelerde mekân tutma arzusu ile gelişmekte olan ülkelerdeki kırsal kesim insanların, daha iyi yaşamak için şehirlere akın etmesi sonucu, şehirlerin etraflarında derme çatma evlerde ve sağlıksız çevrelerde ikamete mahkum olmasının ters benzeşimidir (Bayraktar, 2006: 43).

Kentleşme, bu özellikleri ile 20. yüzyılın ayırt edici özelliklerinden biri olmuştur. Gelişmiş olsun, gelişmekte olsun, kapitalist olsun, sosyalist olsun bütün ülkeler, kentleşme olayının ve sonuçlarının etkileriyle karşı karşıya kalmışlardır. Dünya nüfusu 1800'de 990 milyon iken, 1900'de 1.5 milyara, 1960'ta 3.3 milyara yükselmiştir. 21. yüzyılın başında da 7 milyarı bulmuştur. Bunun yanı sıra, kentleşmenin çok daha büyük bir hızla ilerlediği görülmektedir. Nüfusu 100 bini aşan kentlerde, 1800 yılında dünya nüfusunun sadece % 1.7'si yaşarken, bu oran 1900'de % 5.5'e, 1970'te ise % 22'ye yükselmiştir. 1800 yılında 15 milyon olan kentli nüfus, 1980'lerde 800 milyona yükselmiştir. 2000'li yılların başında ise yeryüzünde 3,5 milyar kişi kentlerde yaşamaya başlamıştır. Birleşmiş Milletlerin verilerine göre 1980'lerde sayıları 35 olan 5 milyondan kalabalık kentlerin sayısı, 21. yüzyılın başında 60'ı geçmiştir (Keleş, 2012: 33-34). 2018 yılı itibari ile nüfusu 5 milyondan kalabalık kentlerin sayısı 81'dir.

Günümüzde dünya nüfusunun % 55,3'ü kentlerde yaşamaktadır. Birleşmiş Milletlerin yayımlamış olduğu 2018 yılı verilerine göre 1 milyon ile 5 milyon arasında nüfusa sahip 467 kent bulunmaktadır. Nüfusu 5 milyon ile 10 milyon arasında olan 48, nüfusu 10 milyonu aşan ve megakent olarak tanımlanan 33 kent bulunmaktadır (Şekil 2). Gelişmiş bölgelerde nüfus artış hızının yavaşlamasından dolayı, megakentler çoğunlukla gelişmekte olan bölgelerde yer almaktadır. Gelişmiş bölgelerde kentleşme oranı % 80 ve üzerindedir. Geri kalmış ve gelişmekte olan bölgelerde ise bu oran düşmektedir (Şekil 2). Asya kıtasında kentleşme oranları % 50 civarında iken kentleşmenin en düşük olduğu kıta % 43 ile Afrika kıtasıdır. Ancak nüfus projeksiyonları incelendiğinde, geri kalmış ve gelişmekte olan bölgelerde kentleşmenin yüksek oranda devam edeceği ve 2030 yılında dünya nüfusunun % 60'4'ünün kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir (UN World Urbanization Prospects, 2018).



**Şekil 2:** Dünya Kentleşme Oranları ve Şehir Nüfus Büyüklük Sınıfları Haritası

**Kaynak:** [www.population.un.org/wup/maps/-değiştirilerek](http://www.population.un.org/wup/maps/-değiştirilerek)

Günümüzde kentler, sonunda kırsal üzerinde tam bir tahakküm kurmuş görünmektedir. Gerçekten de banliyölerin açık alanlara eşi görülmemiş bir ölçekte yayılmasıyla, kent tarım alanlarını ve doğal dünyayı tam anlamıyla yutmuş, komşu kasaba ve köyleri genişleyen metropoliten bir varlığın içine çekmiştir (Bookchin, 2014: 37). Tarihsel süreç içerisinde de görüldüğü üzere Batı’da kentleşme liberal bir ekonomik düzen içinde başlamış ve gelişmiştir (Keleş, 2012: 35). Sermayenin yetersiz kaldığı dönemlerde ise gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere, birçok ülke müdahaleci ekonomik sistemlerin yardımıyla kentleşme sorunlarına çözüm arayışına gitmiştir.

Ancak, gelişmiş ülkelerde devletin içine girdiği mali kriz, az gelişmiş ülkelerde ise izlenen ithal ikameci politikaların tıkanması neoliberal politikaların uygulanmasına yol açmıştır. Neoliberal politikaları ise bir önceki dönemden ayıran nokta sadece devlet merkezli gelişme stratejilerinin ya da sosyal devlet uygulamalarının sona ermesi değildir. Aynı zamanda, sermaye birikim süreçlerinin coğrafyası da değişmeye başlamıştır. Neoliberal politikaların ve küreselleşme sürecinin gerek gelişmiş gerekse de az gelişmiş kentler üzerindeki etkisi dramatik olmuştur (TÜBA Raporu, 2006: 34).

Küreselleşme, kentlerin bölgesi içinde yayılarak sınırlarının kalkması sürecini pekiştirmiş, sermayenin ve işgücünün küreselleşmesi kent mekânlarının ekonomik, politik ve kültürel olarak bugüne kadar görülmemiş şekilde heterojenleşmesine yol

açmıştır. Yeni sanayi mekânları oluşurken sınıf kimlikleri yeniden tanımlanmakta ve kentlerde sınıfsal mekânsal ayrışma yeniden biçimlenmektedir. Bu gelişmelerin sonucu olarak günümüzde oldukça farklı bir kent mekânı, kentlerde yeni sosyal hareketler ve kentlerin yönetimine yeni yaklaşımlar ortaya çıkmaktadır (TÜBA Raporu, 2006: 16-18).

## **2.5. TÜRKİYE’DE KENTLEŞME VE KONUT POLİTİKALARI**

Türkiye’de kentleşme ve konut politikalarına giriş yapmadan önce önce bugünkü Türkiye Cumhuriyeti sınırlarını oluşturan Anadolu coğrafyasının nüfus özelliklerine kısaca değinmek gerekmektedir.

Anadolu nüfusunun, sanayi öncesi dönemin teknolojik sınırlamaları içinde en çok 11 milyona kadar çıktığı, bunalım dönemlerinde ise 8 milyona kadar gerilediği bilinmektedir. Sanayi öncesi dönemde kentli nüfus oranı toplam nüfusun % 8-9’u düzeyindedir. Osmanlı imparatorluğu bir sanayi öncesi dönem imparatorluğu olarak çok büyük bir başkente sahip bulunmakta, Anadolu kentli nüfusunun % 40’a yakını bu kentte yaşamaktaydı (Tekeli, 2011: 36). Uzun yıllar Anadolu kentleri yoğun nüfuslu yerleşmeler olmamış, nüfusun çoğunluğu kırlarda yaşamaya devam etmiştir. Bugünkü Türkiye sınırları içinde kalan alanın nüfusu 19. yüzyıla gelene kadar hiçbir dönemde 10 milyonun üzerine çıkmamıştır. 16. yüzyılda önemli bir artış göstererek 8 milyona ulaşmış, izleyen 200 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Toplam nüfusun Birinci Dünya Savaşı öncesindeki yüzyılda nerdeyse iki katına çıkarak 17 milyona yaklaşması, bu artışın önemli bir bölümü dış göçlerden kaynaklansa da, 19. yüzyılda çok önemli dönüşümlerin gerçekleştiğinin en açık kanıtlarından biridir (Pamuk, 2018: 67).

19. yüzyılda dünya kapitalist merkezinin oluşmasından sonra, Türkiye onunla bir çevre ülkesi olarak bütünleşmeye başlayınca, kentleşme sürecinde önemli değişimler yaşanmaya başlamıştır. Osmanlı İmparatorluğu sanayileşememesine ve tarım teknolojilerindeki gelişmelerin çok sınırlı kalmasına rağmen, sanayi öncesi dönemin % 10’lar düzeyinde olan kentli nüfus sınırı aşılmış, kentli nüfus oranı % 25’ler düzeyine ulaşmıştır. Bu gelişen kentler dışarıya açılma noktaları olan liman kentleri olmuştur. Başkentin toplam kentli nüfus içindeki payı % 27’lere düşmüştür (Tekeli, 2011: 36). Bu durum kentleşmenin başkent haricinde de yaygınlaşmaya başladığını göstermektedir.

19. yüzyıl boyunca ülke nüfusu gelen göçlerinde etkisiyle artarken, kentleşme oranında yavaş bir artış meydana gelmiştir. Bu oran 19. yüzyılın başlarında yaklaşık % 18'den Birinci Dünya Savaşı öncesinde % 23'e kadar yükselmiştir. Ancak Birinci Dünya Savaşı ve sonrasında toplam nüfusta görülen büyük düşüslere, bu arada Rum ve Ermeni nüfusun gerilemesine koşut olarak, kent nüfusunun toplam nüfus içindeki payında önemli bir azalma olmuştur (Pamuk, 2018: 72). Cumhuriyet dönemi ile birlikte imparatorluk yapısı dönüşmüş, kozmopolit yapıdaki nüfus ulus devlet anlayışı çerçevesinde bugünkü Türkiye sınırları içerisinde yeniden şekillenmeye başlamıştır.

### **2.5.1. 1923-1948 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları**

Cumhuriyetin kuruluşundan İkinci Dünya Savaşı sonrasına uzanan bu dönemde kentleşme politikalarında ve özellikle kent merkezlerinde değişen ekonomik yapıya koşut olarak bir yenilenme ve farklılaşma gözlenmiştir. Hızlanan nüfus artışı, ekonominin yeniden yapılanması, sınıf esaslı farklılaşma ve toplumsal değişim kent mekânında önemli dönüşümler meydana getirmiştir (Eraydın, 2006: 28). Türkiye kentleşme deneyimi bakımından genel olarak dünyadaki çevre ülkelerinin yaşadığı deneyim çizgisini izlerken, kentlerin ulusal mekânda dağılışı bakımından oldukça farklı bir çizgi izlemiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında Türkiye'nin dışa bağımlı dengesiz yerleşme sistemine tepki duyan Cumhuriyet yöneticilerinin Ankara'yı başkent seçmesi, kentleşmenin daha dengeli bir biçimde dağılmasına yol açmıştır (Tekeli, 2011: 38).

Üst üste yaşanan savaşların ardından kurulan Türkiye Cumhuriyeti, kentleşme çalışmalarının İstanbul ve İzmir dışında gelişmediği bir yapı devralmıştı. Üstelik kuruluş yıllarının sancıları, dünyadaki büyük ekonomik bunalıma da denk gelmişti. Cumhuriyet hükümetlerinin önündeki en önemli sorunlardan biri, İzmir başta olmak üzere, yanıp yıkılmış Ege kentlerinin yaralarının sarılması; diğeri ise başkent ilan edilen Ankara'nın imarıydı. Çözüm bekleyen üçüncü bir konu ise Lozan Antlaşmasına göre mübadele sonucu gelenlerin yerleştirilmesi sorunuydu (Bayraktar, 2006: 109).

Cumhuriyet döneminde kentleşme, nüfusun iç dinamiklerine bağılı olarak yaşanmakta, kentlerin nüfus artışı ülke nüfus artış oranına yakın ilerlemekteydi. Mübadele göçleri ve Ankara'nın idari fonksiyon kazanması en belirgin kentleşme hareketlerine neden olmuştur.

Ayrıca 1923-1948 arası dönemde belirli ve sürekli bir politikaya dayanmasa da ortaya çıkan sorunlara karşı sorunları hafifletici kararların, önemli yasaların ve de uygulamaların olduğu belirtilmelidir. Bu dönemde, konut kiralarnın Milli Korunma Kanunu ile dondurulması (1929), Erzincan Depremi'nin ardından özel bir yasa ile Erzincan'ın yeniden kuruluşu, Zonguldak'ta (Ereğli'de) lojman politikasının uygulanması, 1930'lu yıllarda Ankara'da ilk konut kooperatiflerinin kurulması, bu yıllarda İstanbul'da apartman yaşamının başlaması gibi gelişmeler görülmektedir (Adam vd., 2009: 268-269).

Cumhuriyet ile birlikte nüfusun artmaya başlaması, kurtuluş savaşında kentlerin zarar görmesi ve yeni başkent ilan edilmesi gibi sebeplerden dolayı öncelikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önde gelen kentlerde şehir planlaması yapılmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak yeni kurulan devlette bu konuda yetişmiş kadrolar olmadığı için yabancı şehir plancılara ihtiyaç duyulmuştur.

Batı Anadolu'da başta İzmir olmak üzere, pek çok şehir Yunan askeri birlikleri tarafından geri çekilirken yakılmış ve yıkılmıştı. İşgal edilmemiş bölgelerde de uzun süren savaşların, zaman zaman vuku bulan yangınların ve depremlerin olumsuz etkileri derhal müşahade ediliyordu. Üstelik Ankara, Türkiye'nin yeni başkenti olmuş ve imara açılmıştı. Böyle bir dönemde şehirlerimizin planlamalarında, mecburen yabancı plancılara başvurulmuştur (Göney, 2017: 385). Yurtdışından gelen birçok mimara planlar hazırlanmış olsa da bu planların en önemlisi, İstanbul için Prost, Ankara için Jensen ve İzmir için Corbusier'in hazırlamış olduğu yerleşim planlarıdır. Öncelikle bu üç kent için hazırlanan planların etkisi günümüzde de hissedilmektedir.

### **2.5.2. 1948-1960 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları**

Türkiye'de esas anlamda kentleşme hareketleri II. Dünya Savaşı ve sonrasında yaşanan gelişmelerden sonra ortaya çıkmıştır. Dünya genelindeki yaşanan rahatlama dönemi ve ülke genelinde izlenen siyasi ve ekonomi politikalarının değişimi hem nüfus artışını teşvik etmiş, hem de kırlardan kente doğru yoğun bir göç akışı başlatmıştır.

Türkiye'de nüfus artış oranları II. Dünya Savaşı sonrasında % 25-28 arasında seyretmiştir. Bir çevre ülkesi olan Türkiye merkez ülkelerin 19. yüzyılda yaşadığı

demografik geçişi II. Dünya Savaşı sonrasında yaşamaya başlamıştır. Türkiye nüfusu böyle bir demografik geçişi içindeyken, nüfusun mekânsal dağılımı da aynı dönemde önemli bir dönüşüm geçirmiş, Türkiye’de kentlerde yaşayan nüfus, özellikle 1950’li yıllardan sonra hızlı bir gelişme göstermiştir (Tekeli, 2011: 36-38). İzlenen politikalardaki değişim ile birlikte tarımda hızlı bir makineleşme gerçekleşmiş, geçimlik ya da yerel pazarlar için sınırlı üretim yapılan yapıdan, ulusal ya da uluslararası pazarlar için üretim yapan bir yapıya doğru geçilmiştir. Bu durum tarımda insan gücüne olan ihtiyacı azaltmış ve kırdan kopmalara neden olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda İkinci Dünya Savaşı sonrasında, Türkiye’de çok hızlı bir kentleşme yaşanmıştır. Bu dönem öncesinde sadece Ankara’da yaşanan yılda % 6 düzeyindeki nüfus artış hızı, Türkiye’nin tüm kentlerinde yaşamaya başlamıştır (Tekeli, 1998: 12).

1950’yi izleyen yıllar Türkiye’de kentleşmenin çok hızlandığı bir dönem olmuştur. Söz konusu dönemde, bir yandan mevcut kentlerin nüfusu hızla artarken, diğer yandan da, çok sayıda yerleşmenin nüfusu artarak kent statüsü kazanmıştır. 1950 yılından itibaren yaşanan kentleşme hareketlerini bir önceki dönemden ayıran en önemli fark, kentlerin doğal nüfus artışından çok kırsal alandan kentlere yönelik göçlerle büyümeleri olmuştur (Işık, 2005: 61-62).

Yaşanan gelişmeler ile birlikte Türkiye’nin göç alan tüm kentlerinde plansız konut alanları ve gecekondulaşma bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Kırdan kente göçün yoğun olarak yaşandığı bu dönemde büyük şehirlerde hızlı artan nüfusa karşın yetersiz kalan konutlar, kente gelenlerin plansız ve alt yapıdan yoksun yerleşim alanları kurmalarına neden olmuştur. Hızlıca inşa edilen bu konutlara ‘‘Gecekondulaşma’’ adı verilmiş, yapımı sürecinde, eş, dost, akraba yardımı ön plana çıkmıştır.

Bu dönem ülke düzeyinde siyasal tercihlere yeni eğilimlerin kendisini iyice kabul ettirdiğı, piyasa ekonomisi kurallarına kesin bağılılıkların, hızlı kentleşmenin ve gecekondulaşmanın ortaya çıktığı, arsa spekülasyonunun hızlandığı ve dış yardımların hızla geliştiğı bir dönemdir. Kent içindeki imarlı alanlarda bir parsel üstünde dikey mülk hak talepleri, gecekondulaşmaya orta tabakaların tepkileri ve önemli düzeydeki konut açığı dönemin başlarında kamunun, özellikle de yerel yönetimlerin, konu ile ilgilenmesini sağlamıştır. Bu gelişme üzerine Ankara Belediyesi 5218 sayılı yasağı hazırlamış ve Meclis’ten çıkarmıştır. Bu yasa ile Ankara’da Yenimahalle kurulmuştur.

Bu uygulama gecekonduya tepki olarak, Belediye'nin ilk önemli girişimidir (Adam vd., 2009: 269).

Gecekondulara karşı ve konut politikalarına yönelik olarak birkaç girişim olmuşsa bile düzenli ve devamlı olmayan bu politikalar uzun vadede bir sonuç vermemiştir. Gecekondular ilk defa “kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız meydana getirilmiş yapılar” diye nitelendirilerek, önce Ankara için düzenlenen 5218 sayılı yasaya konu olmuştur. Bu yasa ilk önce gecekonduların bir zorunluluk olarak belirtmiş, aynı yıl çıkartılan “5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası” ise bu hükümleri tüm ülke düzeyine geçerli kılmıştır. Ruhsatsız yapılar ve gecekondular hakkında art arda yasalar çıkarılmıştır. 1949'da 2290 sayılı yasa ile ruhsatsız yapıların yıkılması gündeme gelmişse de, 1950'de çıkarılan 5431 sayılı yasa ile o tarihe kadar yapılmış olanların yıkılmaması öngörülmüştür. 1953'te çıkarılan 6188 sayılı yasa ile de belediyelere “ucuz ve basit mesken” inşa etmek ve bunların tahsisinde gecekonduların sahiplerine “öncelik” tanıma yetkisi verilmiştir (Adam vd., 2009: 269-270).

Uygulamaların sonuç vermemesi karşısında zaman zaman yabancı uzmanlara başvurulması da denenmiştir. 1953 yılında Türkiye'ye gelen Donald Manson özellikle işçi konutlarını ele almış, konut kooperatiflerinin teşvik edilmesini önermiştir. 1955'te gelen Chasles Abrams'da kooperatifçilik üzerinde durmuştur. 1955'lerden itibaren ülkede ekonomik darboğazların arttığı bir dönemde, Menderes hükümeti tarafından özellikle İstanbul'da hızlı yıkım ve imar faaliyetlerinin sürdürüldüğü görülmüştür. Kentsel nüfus artışının en üst seviyelere ulaştığı bu dönemde 1956 yılında 6785 Sayılı İmar Yasası'nın çıkarılması ve 1958'de İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulması gibi bazı olumlu adımlar atılmış ancak devletin arsa ve konuta ilişkin temel bir politikasının olmayışı bu örgütlenme ve yasal tedbirlerin etkinliğini azaltmıştır (Adam vd., 2009: 270).

### **2.5.3. 1960-1980 Dönemi Kentleşme ve Konut Politikaları**

Bu dönemler arasında yaşanan siyasi, toplumsal ve ekonomik gelişmeler Türkiye kentleşmesi üzerinde de etkili olmuştur. 1960 yılında darbe gerçekleşmiş ve 1961 yılında yeni bir anayasa yapılmıştır. 1961 Anayasası, refah devletinin ülke kaynaklarının akılcı kullanımı yoluyla gerçekleştirilmesi için planlı kalkınma ilkesini

getirmiş ve DPT'nin bir anayasal kurum olarak kurulmasını sağlamıştır. Bunun sonucu, pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi Türkiye'de de planlı bir karma ekonomi politikası uygulanmaya çalışılmıştır. Hızlı kentleşme bu dönemde de sürmüştür, ancak önceki döneme göre hızında yavaşlama olmuştur. Bu durumun yaşanmasında iki önemli etken olmuştur. Birincisi kırsal kesimde küçük üreticiliğin sürdürülmeye çalışılması ve kırsal itici etkenlerinin azaltılmaya çalışılması, ikincisi ise yurt dışına özellikle Almanya'ya giden işçi göçüdür. Bu dış göç 1960'lı yılların ortalarından 1970'li yılların ortalarına kadar resmi kanallardan sürmüştür (Tekeli, 1998: 15).

1963 yılında 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile Türkiye planlı kalkınma dönemine geçmiş ve ilk defa resmi konut politikası yazılı belgelerde ortaya konmuştur. Plan gecekonduların yıkım ile önlenemeyeceğini açıklıkla ortaya koymuş, başka konut sağlamadan yıkılmamalarını öngörmüştür. 1965 yılında çok yüksek değerlere ulaşan kent arsalarında spekülörlere giden bu pahanın paylaşımını kolaylaştırmak ve tek parselde çok sahipli mülk konut yapımını sağlamak üzere "Kat Mülkiyeti Yasası" çıkarılmıştır. Bu yasa tıkanan konut sektörünü çok hızlı bir yapım sürecine sokmuş, parselde yık-yap-sat düzeni olanca hoyratlığı ile kentlerdeki yapı dokusunu tamamen değiştirmiştir. Kentlerde türlü baskılarla aşırı yoğunluklar oluşturulmuş, her türlü yozlaşmış usullerle kentsel yapılaşma, apartmanlaşma sürecine dönüşmüştür (Adam vd., 2009: 271-272). Hızlı kentleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan gecekondular sorunu bir takım yasalarla çözülmeye çalışılmış ancak etkili olmamıştır.

Gecekondulara ve konut sorununa çözüm olması amacıyla, 1966 yılında 775 Sayılı Gecekondular Yasası yürürlüğe konulmuştur. Bu yasa ile gecekondular bölgeleri sınıflara ayrılmış; 'Önleme', 'İslah', 'Tasfiye' ve 'Tahsis' kavramları getirilmiştir. Gecekondular önleme bölgeleri için kamu arazilerinin seçimi, altyapı hizmetleri getirilmesi ve gecekondular nüfusuna tahsis edilmesi amaçlanmış, büyük kentlerde çeşitli yerlerde ve çok sayıda bölge planlanmıştır. Buna karşın bu dönemde gecekondular yapımı hızla artmıştır (Adam vd., 2009: 272). Bu dönemde İstanbul metropoliten alanının yanına Ankara ve İzmir de eklenmiştir. Özellikle sanayileşen kentlerin hızla büyümesi sonucu gecekondular sorunu karmaşık bir hal almıştır. Bu dönemde, içinde ilk kez gecekondular kavramı geçen 775 sayılı kanun çıkartılarak bu soruna çözüm aranmaya çalışılmıştır. Ancak 775 sayılı gecekondular kanununu da sorunu çözmekten çok uzak



kalmıştır. Bunun yanı sıra gecekondu yapımı artarak devam etmiş, çözülmesi daha da zorlaşan soruna dönüşmüştür.

#### **2.5.4. 1980 ve 2000’li Yıllar Kentleşme ve Konut Politikaları**

Türkiye’nin kentleşme deneyiminde belki de en radikal evre, 1980’li yıllardan itibaren başlayan ve 2000’li yılların başında hâkim kentleşme modeli haline gelen neoliberal kentsel yeniden yapılanma sürecidir (Kurtuluş, 2013: 214). 1980’li yıllarda, kapitalin mekânsal dağılımını etkileyen en önemli neden ekonomi politikalarındaki değişiklik olmuştur. Türkiye’nin 1980 yılına kadar izlediği ithal ikameci kalkınma modelini terk ederek, ihracata yönelik bir kalkınma modelini benimsemesi önemli değişimler getirmiştir. Bu değişim, Türkiye’nin dünya pazarlarıyla bütünleşmesini ve küreselleşme süreci içinde yer almasını gerektirmiştir (Tekeli, 1998: 20). Türkiye’de küreselleşme sürecinin başlaması ile birlikte kentlerin önemi artmış, kentsel yatırımlar ve altyapı hizmetleri önemli hale gelmiştir. Başta en büyük kent haline gelen İstanbul olmak üzere Gaziantep, Denizli, Çorum gibi diğer Anadolu kentlerine yatırımlar yapılarak buralar dünya için üretim yapar hale gelmiş, bu süreç konut politikaları ve kentsel yatırımları da teşvik etmiştir.

1970-1980 yılları arasında ülkemizin içinde bulunduğu sosyal ve ekonomik koşullara bağlı olarak yavaşlayan kentleşme hareketleri, 1980’den sonra yeniden ivme kazanmıştır. Söz konusu dönem, hem Cumhuriyet tarihimizin en yüksek kentsel nüfus artışının gerçekleştiği, hem de kentsel nüfusun kırsal nüfusu ilk kez geçtiği bir dönem olmuştur (Işık, 2005: 64). 1985 yılından itibaren kentsel nüfus kırsal nüfustan hep daha fazla olmuş, kırsal nüfus oranı azalmaya devam etmiştir (Tablo 1).

Türkiye’de 1985 yılı sonrasında İstanbul, Ankara, İzmir, Adana gibi büyük illerin nüfusları hem kendi iç dinamikleri hem de göçlerle artmaya devam ederken bunlara yeni kentler de eklenmeye başlamıştır. Kentleşmenin hızlandığı bölgeler ise Doğu ve Güneydoğu, Akdeniz kıyıları ve Marmara Bölgesi olmuştur. Bu bölgelerin hızlı kentleşmesindeki en önemli unsurların terör olayları, turizm ve sanayi olduğu gözlemlenmiştir (Işık, 2005: 65). Nüfusu hızla artan, ulusal ve uluslararası pazarlara üretim yapmaya başlayan kentler Türkiye ekonomisi için son derece önemli merkezler haline gelmiştir.

**Tablo 1: Yıllara Göre Türkiye Kent ve Kır Nüfusu Sayıları**

Yıllar	Türkiye Toplam Nüfusu	Kent Nüfusu	Kır Nüfusu
1927	13.648.270	3.305.879	10.342.391
1935	16.158.018	3.802.642	12.355.376
1940	17.820.950	4.346.249	13.474.701
1950	20.947.188	5.244.337	15.702.851
1960	27.754.820	8.859.731	18.895.089
1965	31.391.420	10.805.817	20.585.604
1970	35.605.176	13.691.101	21.914.075
1975	40.347.719	16.869.068	23.478.651
1980	44.736.957	19.645.007	25.091.950
1985	50.664.458	26.865.757	23.798.701
1990	56.473.035	33.326.351	23.146.684
2000	67.803.927	44.006.274	23.797.653
2010	73.722.988	56.222.356	17.500.632
2012*	75.627.384	58.448.431	17.178.953
2015	78.741.053	72.523.134	6.217.919
2018	82.003.882	75.666.497	6.337.385

**Kaynak:** TÜİK (2019)

Bu gelişmelerin yanı sıra 24 Ocak 1980 kararları ile birlikte değişen ekonomi politiği ve neoliberal uygulamaların yanında, 1980 sonrası on yıla damgasını vuran gelişmelerden biri hiç şüphesiz imar afları ve yerel yönetimlere imar yetkisi devri gibi yetkiler verilmesi ve kamu mülkiyetindeki arazilerin özel mülkiyete konu edilmesidir. Bu sayede kamu toprak stoku ve bankacılık imkânları ile beslenen küçük yükleniciler yerini büyük gayrimenkul şirketlerine ve uluslararası emlak geliştiricilerine bırakmaya başlamıştır. Kamunun özel sektörle ortaklığının yaygınlaştığı bu dönemde büyük gayrimenkul geliştirme ve kentsel yenileme projeleri birbiri ardına devreye girmiş, bu projeler özellikle rant makasının yüksek olduğu gecekondu ve sosyal konut alanlarında yer seçmiştir. İmalat sanayisinin desantralizasyonu ve boşalan sanayi alanlarının dönüştürülmesi hem Anadolu kentlerinin hem de İstanbul başta olmak üzere büyükşehirlerin gündemi olmaya başlamıştır. Yine kentin çeperlerinde yeni kent alanları gelişmeye başlamıştır (Duman ve Coşkun, 2015: 46).

\* 2012 yılı aralık ayında çıkartılan büyükşehir yasası ile birlikte büyükşehir ilan edilen illerde köyler mahalle statüsü kazanmış ve bu tarihten itibaren kırsal nüfus sayısı azalmıştır.

1990'ların ortalarında yeni bir sürecin içerisine girilmiştir. Bu yeni süreç, 1980'lerde baş gösteren küreselleşmenin ülkemizdeki etkilerinin giderek güçlenmesi, biçim değiştirmesi ve bunun mekândaki yansımalarıyla doğrudan ilgilidir. 90'lı yıllarda, önceki on yılda olduğu gibi kenti konu alan çok sayıda yasa yoktur. 80'ler kentleri küreselleşme sürecine ve Avrupa Birliği'ne hazırlayacak yasal altyapıyı kurgulamış, 90'lar ise bu hazırlığı hayata geçirerek mekânda somutlaştırmıştır (Özden, 2016: 266-267). 1990'lı yılların ortalarından itibaren, küreselleşmenin ve uluslararası sermayenin talepleri kent mekânının dönüşümünde önemli bir rol oynamıştır. Bu nedenledir ki önceki on yılların temel sorunu olan gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma, 1990'lı yıllarda pek fazla görülmez. Çünkü artık kent mekânı, bu niteliksiz yapılara terk edilecek kadar ucuz değildir. Özellikle de kent merkezlerinde arsa değerleri katlayarak yükselmiş ve yöneticiler tarafından küresel sermayenin taleplerine yanıt verecek şekilde hazırlanmaya başlanmıştır (Özden, 2016: 268).

Süreçte de görüldüğü üzere Türkiye kentleşme sürecini Avrupa ülkelerine göre çok kısa bir sürede yaşamıştır. Türkiye'nin kentleşme süreci bir kişinin yaşamı içinde olup bitmiştir (Tekeli, 2013: 49). Yaşanan bu hızlı kentleşme süreci, bir taraftan artan ülke nüfusunun coğrafyadaki konumlanışını, diğer taraftan çeşitli yerleşmelerde yaşayan nüfusun niteliksel bileşimini değiştirmiştir (Erder, 2015: 17). Hızlı nüfus artışı ve plansız kentleşme sonucunda kentlerde birçok sorun ortaya çıkmıştır.

Bu sorunların başında yerleşme ve konut sorunları gelmektedir. Hızla büyüyen kentlerde altyapı hizmetlerinden ve sosyal imkânlardan yoksun gecekondular oluşmaya başlamıştır. Mahalle ve aidiyet hissini yüksek olduğu bu gecekondular mekânları, insanların göçtükleri bölgelerdeki yaşam şekillerini, kültürlerini, adetlerini yaşamaya devam ettikleri yerler haline almıştır. Bu mahallelerde nüfusun hızlı artması, zaten plansız kurulmuş olan alanlarda birçok alanda daha sorunların meydana gelmesine neden olmuştur. İşsizlik, eğitim ve sağlık imkânlarına erişimdeki güçlükler, sosyal imkânsızlıkların yetersizliği gibi olumsuzluklar mahalleleri daha da kendi içine kapalı hale getirmiş, enformel sektördeki işlere yönelimi arttırmıştır. Kentsel dönüşümü uygulayanların ifadesi ile gecekondular mahallelerinde ortaya çıkan bu sorunlara çözüm üretebilmek amacı ile kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaya başlanmıştır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### MEKÂNNA MÜDAHALE YÖNTEMİ OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM; GELİŞİMİ, YAKLAŞIM VE UYGULAMALARI

İnsanlığın yerleşik hayata geçmesiyle önem kazanan mekân olgusu her ne kadar coğrafi bir yer algısı üzerine tartışılmaya başlanmışsa da süreç içerisinde “yaşam alanı” olarak somutlanan anlamına bürünmüştür. Bu somutlaşmanın üretim tarzı ve üretim ilişkileri üzerinden gerçekleştiği ve mekânın her dönemin üretim ilişkilerine göre şekillendiği aynı yapı içinde bile üretim ilişkilerindeki dönüşüme koşut olarak farklılaştığı söylenebilmektedir. Bu kapsamda mekânı ele alırken hem coğrafi olarak fiziksel boyutunu, hem de ekonomik ilişkilerin belirleyiciliği kapsamında toplumsal boyutuyla birlikte ele almak gerekmektedir (Tümtaş, 2012: 1). Mekân, dinamik ve devinim halinde; fiziksel, ekolojik, sosyal ve politik-ekonomik hayatın inşasında aktif bir an olarak anlaşılmalıdır (Harvey, 2015: 279). Açıklamalardan da anlaşıldığı üzere mekân, fiziksel ve toplumsal olmak üzere iki farklı şekilde ele alınmaktadır.

Lefebvre fiziksel mekânı, başlangıçtaki ortak alan olarak tanımlamaktadır. Lefebvre’ye göre fiziksel mekân sahnedeki elbette doğrudan doğruya çıkmaz. Tablonun fonu olarak, dekor ve dekordan daha fazlası olarak varlığını sürdürür ve her ayrıntı, doğanın her nesnesi (en küçük hayvan, ağaç, ot, vb.) sembol halini alarak değer kazanır. Lefebvre’ye göre toplumsal mekân ise; toplumsal yeniden üretim ilişkilerini, yani ailenin özgül örgütlenmesiyle birlikte cinsiyetler, yaşlar arasındaki biyolojik, fizyolojik ilişkileri ve üretim ilişkilerini, yani iş bölümünü ve örgütlenmesini, dolayısıyla hiyerarşikleşmiş toplumsal işlevleri içermektedir (Lefebvre, 2014: 60-61).

Toplumsal anlamında mekânın önemi tüm sosyal hayatın yaşandığı alan olmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle mekânın kontrolü ve düzenlenmesi, mekânın bölünmesi yoluyla gerçekleşir. Böylece mekânın düzenlenmesi, sosyal hayatın düzenlenme dinamiklerini de içermektedir (Aslanoğlu, 2000: 112). Bu yönüyle toplumsal mekân sosyal hayatın yaşandığı alanı ifade etmektedir.

Coğrafya biliminde ise ister fiziksel ister toplumsal anlamda olsun, mekân ile olay ilişkilerini kurabilmek son derece önemlidir. Çünkü mekân; insanın üzerinde yaşadığı, etkileşim içinde bulunduğu, çeşitli şekillerde sınırlarının belirlenebildiği,

çevresine göre farklı özellikler gösteren birimleri ifade etmektedir. Kent çalışmalarında ise mekân kavramı daha çok mahalle ile özdeşleşmektedir. Şehirlerde ev ve insanların bir araya gelmesiyle ortaya çıkan en küçük idari birimler mahallelerdir. Ancak mahalleleri sadece idari birimlerden ibaret yerleşmeler gibi ele almak yanlış olur. Mahalleler aynı zamanda fiziki ve toplumsal bir mekân olarak da ele alınabilir (Kılıç, ve Hardal, 2015: 169).

Bu çerçevede coğrafyacı olarak toplumsal ve fiziksel mekânı tanımlamak gerekirse; Toplumsal mekân; sınırlarının soyut kavramlar üzerinden şekillendiği, sosyal ve kültürel etkileşimin üst düzeyde olduğu ve beşeri ilişkiler ile şekillenen alanları ifade etmektedir. Fiziki mekân ise; İnsandan bağımsız olarak şekillenen doğal ortamı ifade eder, kentlerde ise fiziki mekân denildiğinde; binaların yapısı, doğal çevre ve mahallelerin fiziki görünümü anlaşılmaktadır.

Sanayileşen kentlerde, göç ve kentleşme hareketleri ile birlikte konut yetersizliği, altyapı ve çevre sorunları bulunan mekânlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra göç alan kentlerde sorunlar yalnızca fiziksel mekânla sınırlı kalmamış, kentlerin toplumsal yapısında da dönüşümler meydana gelmiştir. Farklı bölgelerden insanların göç etmesi ile birlikte heterojen görünüme kavuşan kentlerde; etnik gruplara, ekonomik durumlara, sosyal statülere göre homojenlik gösteren, resmi sınırlarla ayrılmamakla beraber, görünmez sınırlarla birbirinden ayrılan mekânlar oluşmuştur. Bu anlamda kentsel dönüşüm uygulamaları; hem mahalle içerisinde yaşayan insanları etkileyerek toplumsal mekânlarda değişime yol açmakta hem de fiziki mekânların değişmesine, eskisinden farklı olarak yeni mekânların üretilmesine neden olarak mekâna müdahale yöntemi olarak kullanılmaktadır.

Bu nedenle kent mekânı bütün politik stratejilerin merkezi öğelerinden biridir ve tam da bu yüzden artık mekânı dışarıda bırakacak bir kent ve sistem tartışması yapılması mümkün değildir. Mekân, bütün bu müdahale biçimleriyle bir yandan yeniden üretilirken diğer yandan eski işlev ve özelliklerinin bir bölümünü yitirir. Toplumsal açıdan bu durum, mekânın eski toplumsal dokusunun çatlaması demektir. Bunun sonucunda mekânın kimi parçaları geleneksel sahiplerinden arındırılır, yeni sahipleriyle birlikte eski işlevlerini de yitirirler (Aslan, 2014: 52).

### 3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kavramının tanımlanmasında dikkate alınması gereken önemli bir nokta bulunmaktadır. Bu nokta, Türkçede kullanılan “kentsel dönüşüm” teriminin kullanım ve içerik açısından Türkiye’ye özgü bir kavram olmasıdır. Bu sebeple “kentsel dönüşüm” ifadesinin İngilizce ya da diğer Batı dillerine çevrilmesinde sorunlar yaşanmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm kavramı tamamen Türkiye’deki deneyimi adlandırmak için kullanılan bir ifadeyken, Batı dillerinde kentsel dönüşümle karşılanmak istenen eyleme ilişkin birçok farklı kavram bulunmaktadır. Örneğin kentsel dönüşüm kavramı İngilizceye birebir çevrildiğinde ilgili yazında yeri bulunmayan “urban transformation” gibi bir ifadeyle karşılaşılmaktadır (Şahin, 2015: 53).

Kentsel dönüşüm, yabancı literatürde “urban renewal” (kentsel yenileme) şemsiye kavramı altında, farklı tanım ve uygulamaları bulunan, bizde ise “kentsel dönüşüm” olarak literatürde yer etmiş ve yapılan farklı uygulamaların bütününe verilen bir kavram halini almıştır. Bu anlamda kentsel dönüşümün tanımı şu şekilde yapılmaktadır:

Kentsel dönüşüm; sosyal ve ekonomik bakımdan bozunmuş ya da işlevini kaybetmiş kent parçalarının, yenilenip sağlıklılaştırılması anlamına gelmektedir. Daha geniş bir tanımla; Gecekondu bölgeleri, kaçak yapılaşma alanları, eski sanayi siteleri gibi yıpranmış, bozunmuş veya ekonomik, sosyal, yapısal bakımlardan çöküntü alanı haline gelmiş kent parçalarının kamusal yetki kullanılarak topyekûn iyileştirilmesi için plan, mülkiyet, fonksiyonlarının yeniden düzenlenmesidir (TOKİ, 2011: 57).

Roberts uygulama aracı olarak ise çok yönlü bir süreç olan kentsel dönüşümün tanımlayıcı özelliklerini şöyle belirtmektedir: Kentsel yenilenme kuramı, kentsel değişim yönetiminin kurumsal ve örgütsel dinamikleri ile ilgilidir. Bununla birlikte kentsel yenilenme teorisinin bu kurumsal ve örgütsel boyutları, kentsel yenilenmenin rolünü, içeriğini ve çalışma şeklini tanımlamaya yardımcı olan birtakım önemli özellikler de sergiler. Farklı bir etkinlik olarak kentsel dönüşümün teoriden ziyade uygulamada köklendiği düşünüldüğünde, teori ve pratik özellikleri arasında yüksek derecede benzerlik beklenmektedir. Bu özellikleri özetleyen kentsel dönüşüm şu şekilde görülebilir:

- *Müdahaleci bir etkinlik;*
- *Kamu, özel sektör ve toplum sektörlerini kapsayan bir etkinlik;*
- *Değişen ekonomik, sosyal, çevresel ve politik koşullara bağlı olarak zaman içinde kurumsal yapılarında önemli değişiklikler yaşayabilecek bir faaliyet;*
- *Ortak çabaları seferber etme ve uygun çözümlerin müzakere edilmesinin temelini sağlayan bir araç;*
- *Kentsel alanların durumunu iyileştirmek ve belirli tekliflerin hazırlanmasını desteklemek için gerekli kurumsal yapıları geliştirmek için tasarlanan politika ve eylemleri belirleme aracı (Roberts, 2000: 21-22).*

Roberts'in yapmış olduğu tanımlamalar da dikkate alındığında, kentsel dönüşümü sadece binaların dönüşmesi olarak tanımlamak eksik kalmaktadır. Çünkü bu süreçten en çok etkilenen dönüşen mekânlarda yaşayan insanlardır. Dönüşen mekânlarda yaşayan kişilerin sosyal yaşamları, kent algıları, çevreyle uyum ve etkileşimleri düşünüldüğünde kentsel dönüşüm ile birlikte toplumsal anlamda değişimler meydana gelmekte, mekânsal ayrışma, yerinden edilme, nüfus profilinin değişmesi gibi sosyal ve kültürel anlamda dönüşümler gerçekleşmektedir.

Harvey'e göre de kentsel dönüşüm aracılığıyla artı sermayenin emilmesi daha da karanlık bir manzara arz etmektedir. "Yaratıcı yıkım" yöntemiyle birbiri ardına gelen kentsel dönüşüm evreleri hemen her zaman sınıfsal bir boyut arz eder, zira süreçten ilk ve en fazla etkilenen çoğu kez yoksullar, yoksunlar ve siyasi iktidarın marjinalleştirdiği kesimlerdir. Eskinin yıkıntıları üzerinde yeni bir kentsel dünya kurmak için şiddet gereklidir. Haussmann, Paris'in eski yoksul semtlerini yıkıp geçerken istimlak yetkisini güya kamu yararına kullanıyor ve bunu medenileşme, çevrenin ıslahı ve kentsel yenileme adına gerçekleştiriyordu (Harvey, 2015: 58).

Kentsel dönüşüm toplumsal ve mekânsal dinamikleri ile çok yönlü bir süreci kapsamaktadır. Ortaya çıkmasında ve gelişmesinde 19. ve 20. yüzyılda meydana gelen ekonomik ve politik gelişmeler belirleyici olmuştur. Kentsel dönüşüm her ülkede aynı süreci takip etmemekle birlikte ülkelerin iç dinamiklerine ve sosyoekonomik şartlarına göre farklı özellikler göstermektedir. Kavram olarak II. Dünya Savaşı sonrasında yıkılan kentlerin yenilenmesi şeklinde ortaya çıkan kentsel dönüşüm çalışmalarını ve yöntemlerinin değişmesini dünyada meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler ile birlikte ele almak gerekmektedir. Çünkü Sanayi Devrimi sonucunda değişen üretim

sistemleri ile birlikte kentler nüfusun toplanma alanı olan üretim ve tüketim mekânları haline dönüşmeye başlamıştır.

### **3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ VE EKONOMİK ARKA PLANI (GEÇİRDİĞİ EVRELER)**

Değişen üretim sistemi, farklılaşan ekonomik yapı ile birlikte mekânda da dönüşümler meydana gelmiştir. 1800'lü yılların başından itibaren, başta sanayileşen ülkelerde olmak üzere, kentsel mekân yeni bir görünüm kazanmaya başlamış, kentleşme hareketleri ile birlikte öncelikle ilk sanayileşen Avrupa kentlerinde olmak üzere çeşitli sorunlar ortaya çıkmıştır.

#### **3.2.1. Üretim Sisteminin Değişmesi ve Kent Planlama**

Kentleşme bölümünde de bahsedildiği üzere 18. ve 19. yüzyıllarda başlayan ve hız kazanan Sanayi Devrimi ile birlikte öncelikle Avrupa kentleri olmak üzere, kırsal alanlardan kentlere doğru yoğun bir göç akışı ile karşı karşıya kalmıştır. Yoğun göç akışı ile birlikte kentlerde konut ve yerleşme sorunları, çevre ve bulaşıcı hastalık sorunları, sosyal ve kültürel sorunlar yaşanmaya başlamıştır. Kentlerin içinde ya da hemen kıyısında yer alan sanayi tesisleri, bir yandan kentler üzerinde büyük bir kirliliğe yol açmış, bir yandan da sanayi tesislerinin yanındaki geniş alanlara yayılmış, sağlıksız, hijyen ve altyapı sorunları bulunan işçi konutları kentler için sorun haline gelmiştir. Bu durum, kentsel alanlarda ciddi boyutlarda çöküntülere neden olmuştur. Ortaya çıkan çöküntü alanlarına karşı, Avrupa'da 1870-1880 yıllarında tüm metropollerde yoğunlaşan geniş kapsamlı kent planlarıyla birlikte modern merkezlerin yaratılmaya başlandığı bilinmektedir (Bonacorsi, 1996 aktaran Özden, 2016: 51).

19. yüzyılın ikinci yarısındaki hızlı kentleşme sürecinde ortaya çıkan bu sorunlar, hem şehir planlamasının hem altyapının önemini ortaya koymuştur. Bir yandan evlere temiz su şebekelerinin ulaştırılması, öte yandan kanalizasyon yapımı çalışmaları başlatılmıştır (Bayraktar, 2006: 36). Avrupa'da ortaya çıkan plansız kentleşmeye karşı çözüm arayışları başlamış, sorunları azaltmak ve planlı kentleşmeyi sağlamak için kent planlama çalışmalarına girişilmiştir.



Kentlerin içinde ya da yakınlarında gerçekleşen sanayileşmenin neden olduğu fiziksel tahribat ve sağlık sorunları, sağlıklı kentler yaratma konusunda bir çabayı beraberinde getirmiş, ideal kent arayışları başlamıştır. Kentler ve çevreleri, hiç olmadığı kadar hızla kirlenmiştir. Ebenezer Howard'ın düşük yoğunluklu, bahçeli yaygın Bahçeşehir modeli, Yeni Kentler Hareketi, kentin sağlıksız kısımlarının yıkılması, Le Courbisier'nin öncülüğünü yaptığı, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlanması üzerine kurgulanan Modernist Hareket, kentlerin içinde nefes alacak geniş açık alanlar yaratmayı hedefleyen Park Hareketi gibi birçok deneyim ile Paris başta olmak üzere Avrupa'nın birçok kenti yeniden yapılandırılmıştır (Özden, 2016: 52). Bu çalışmaların başında ise Hausmann'ın yapmış olduğu operasyonlar gelmektedir.

Paris şehrinin Haussmann önderliğinde nasıl bir yenileme hareketine girdiğini Harvey şu cümlelerle anlatmaktadır:

*Haussmann'ı ilginç kılan bir yandan Paris gibi bir kent ekonomisinin kendine özgü buhranı bağlamında karşı karşıya olduğu makro ekonomik sorunun ciddiyetini çok iyi kavrayıp aynı zamanda buna karşılık olarak ayrıntılara verdiği yoğun hatta çoğu zaman dayanılmaz önemdi. Caddelere konulan malzemenin tasarımını yakından denetledi. Hizalamanın ayrıntıları zihnini sürekli meşgul ediyordu. Sully Köprüsü'nü Seine üzerinde Parthenon'u Bastille sütunuyla bir doğru oluşturacak şekilde açıldırması ve olağanüstü bir mühendislik becerisiyle Zafer Anıtı'nı yeni yapılan Place Chalet'nin tam ortasına gelecek şekilde taşıdı. Daha da tuhaf mimar Bailly'nin, Tribunal de Commerce'inin kubbesini yeni inşa edilmiş Boulevard de Sebastopol'den aşağı inenlerin göz hizasında olacak şekilde yerini değiştirmesi konusundaki ısrarıydı. Daha büyük kent ölçeğinde simetri etkisi yaratmak için lokal bir simetri oluşturulmuştu. Haussmann azledildiğinde harekete geçirdiği kentsel dönüşüm öyle bir ivme kazanmıştı ki artık durdurulması olanaksızdı. Avenue de l'Opera'nın tamamlanmasıyla temsil edilen Haussmannizasyon yıllar sonrasına kadar devam etti. Bu süreklilik kısmen Haussmann'ın çevresinde topladığı yetenekli yöneticiler ve teknokratlardan oluşan güçlü ve yetenekli ekibe dayanıyordu (Harvey, 2013: 133-134).*

Kentlerde yaşanan bu gelişmeler ile birlikte modernizm, ilk sanayileşen ve sermayenin biriktiği alanlar olmaya başlayan Avrupa kentlerinde etkili olmuştur. Modernizmin en yüksek noktası, 20. yüzyılda Fordizm ve refahçılığın birlikte egemen olduğu dönem olarak görülür. Bu, hem ekonomik hem de devlet faaliyetinin üretim ve verimini arttırmak ve tüm bireyleri gittikçe daha çok standartlaşan kitle tüketimi modeline dahil etmek üzere tasarlanan bir zamandı. Banliyöler, kitlesel tüketicilerin belirleyici özelliği olan çamaşır makinesi, buzdolabı, çim biçme makinesi, televizyon ve video gibi ev eşyalarının üretimini teşvik eden mükemmel tasarımlar olarak kabul edilir (Thorns, 2004: 18-19). Banliyöleşme ile birlikte tüketim alışkanlıklarının değişmesi daha fazla üretimi teşvik etmiştir. Otomobil üretimi ile özdeşleşen fordist üretim sistemi diğer sanayi kollarını da yayılmış, seri üretime geçilmiştir.

Fordizmin başlangıç yılı 1914 olarak kabul edilmektedir. Bu tarihte Henry Ford, bir yıl önce kurmuş olduğu otomobil montaj hattında çalışan işçilere sekiz saatlik bir iş günü için beş dolar ücret vermeye başlamıştır (Harvey, 2014: 147). Henry Ford tarafından kurulan fordist sistem ile birlikte işçilerde sendikalaşma, çalışma saat ve ücretleri gibi konularda haklar elde etmeye başlamışlardır.

Çok ağır koşullar altında ve düşük ücretlerle çalışan, bu yüzden de tüketim olanakları çok sınırlı bulunan sanayi işçilerinin ücretlerinin artırılması ve çalışma saatlerinin sınırlandırılması ile kitlesel tüketim artmıştır. Hem üretim hem de tüketimin yükseldiği bu dönemde kapitalizm de en parlak dönemlerini yaşamaya başlamıştır (Bayraktar, 2006: 37). Kapitalizm ile birlikte kentler sermayenin biriktiği, para akışının yoğun olarak yaşandığı tüketim mekânları halini almaya başlamış, işçi ihtiyaçlarına ve kentlerin çekici özelliklerine bağlı olarak kent nüfusları hızlı bir artış yaşamıştır.

Kitle üretimi, seri imalat, büyük fabrikaların oluşumu, üretimin kentsel alanlardaki yer seçimi tercihleri gibi faktörlerin etkisiyle tekdüze, özgün kimlikleri olmayan ya da bu kimliklerini kaybetmiş kentlerin ortaya çıkışı ve belli kentlerin, modernizm akımının paralelinde seyreden Fordist üretimin tercihiyle giderek büyüüp önem kazanması ve bulunduğu bölgeye hakim konuma ulaşmasının, beraberinde sosyokültürel ve ekonomik dönüşümleri de getirmesi hiç de şaşırtıcı değildir. Monotonluk ve ruhsuzluk diye de adlandırılabilen bu kimliksizlik, bir süre sonra kent yenileme olgusuna olan gereksinimin tomurcuklanmasına yol açacaktır (Özden, 2016: 114-115). Yirminci yüzyılın başlarında, kentlerin sınırları eskisine oranla birkaç kat genişlemiş, kentin her bir parçasında insan ölçeğinden makineye, araca geçişin izleri açıkça izlenmeye başlanmıştır. Geniş yollar kentsel dokunun karakterini değiştirmiş, artan nüfus daha yoğun ve daha yüksek bir kent dokusunun oluşumunu gerektirmiştir. Kentlere göçün, beraberinde taşımış olduğu sosyoekonomik ve kültürel sorunların da bu gelişmelere eklenmesi, geleceğe ait büyük kentsel sorunların başlangıcı olmuştur. Bu dönemde kentlerin yeniden yapılanmasında çok önemli iki kırılma noktası dünya savaşlarıdır. Gerek birinci gerekse ikinci dünya savaşı hem kentler hem de kent nüfuslarının sosyoekonomik yapıları üzerinde önemli tahribatlar yapmış ve bu savaşların ardından kent yönetimlerinin önündeki en önemli sorun, kentleri yeniden ayağa kaldırma stratejilerinin nasıl kurgulanacağı meselesi olmuştur (Özden, 2016: 107-108).

### 3.2.2. II. Dünya Savaşı Sonrası Kentsel Yenileme (Keynesyen Politikalar)

Birinci Dünya Savaşı'nın sonuçları, her alanda olduğu gibi ekonomik alanda da kendisini göstermiştir. Savaşın etkileri ve Fordist üretim sisteminin krize girmesiyle 1929 yılında ABD'de başlayan ekonomik bunalımın, önce İngiltere ve Almanya'ya ardından tüm dünyaya sıçraması, liberal devlet anlayışını sarsıntıya uğratmıştır. 1930'lu yılların başında derinleşen krize çare arayanlardan biri de ünlü İngiliz ekonomist John Maynard Keynes olmuştur. Krizden çıkış için devletin ekonomik alana müdahale etmesini savunan Keynes'in görüşü, Amerika başta olmak üzere Batılı hükümetler tarafından benimsenmeye başlanmıştır. Ancak krizin sarsıntıları atlatılmadan Avrupa bu kez de İkinci Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkileri ile karşı karşıya kalmıştır. Savaşın harap bir halde çıkan Avrupa ülkeleri, ulusal sermaye birikimini oluşturmak, büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak istemişlerdir. Bu süreçte, büyük buhran sırasında benimsenmeye başlanan Keynesyen politikalar da uygulamaya konulmuştur (Bayraktar, 2006: 37-38). Keynesyen ekonomi politikaları ile birlikte birçok yatırım alanında devlet desteği görülmeye başlanmış, başta gelişmiş ülkelerde olmak üzere özellikle sanayi alanında yatırımlar yapılmaya başlanmıştır.

Savaş sonrası dönemde otomobil, gemi yapımı, ulaştırma teçhizatı, çelik, petrokimya, lastik, elektrikli tüketici malları gibi sanayi kolları ve inşaat sektörü, iktisadi büyümenin motor güçleri oldular. Savaş yıkımına uğramış ekonomilerin devlet destekli yeniden inşası, özellikle ABD'de altkentleşme, kentsel yenilenme, ulaştırma ve iletişim sistemlerinin coğrafi olarak yayılması ve ileri kapitalist dünyanın içinde ve dışında altyapı kurulması türünden faaliyetlere yaslanmaktaydı (Harvey, 2014: 154-155). İkinci Dünya Savaşı'nın ortaya çıkarmış olduğu yıkım beraberinde yaşanan gelişmeler kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasında etkili olmuştur.

Kentlerin yenilenmesi düşüncesi, özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında güç kazanmış ve uygulanmaya başlanmıştır. Bununla birlikte Sanayi Devrimi ile başlayan süreçte, kentlere göçün yarattığı koşulları iyileştirmek üzere sağlıklı kentler yaratma düşüncesi ile teknolojik gelişmeler paralelinde kentleri teknolojik koşullara uygun hale getirme çabaları ilk kentsel yenileme uygulamaları olarak kabul edilebilir (Özden, 2016: 49). 1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine gelmesini ve geçmişten gelen fiziksel sorunların yok edilmesine

yönelik kentlerin yeniden inşasını öngörmüştür (Akkar, 2006: 31). Uygulanan Keynesyen ekonomi politikaları ile birlikte başta büyük yıkımın yaşandığı Avrupa kentleri olmak üzere devlet destekleri ile geniş çaplı kentsel yenileme çalışmalarına başlanmıştır.

Büyük çaplı kentsel bir rehabilitasyon olarak adlandırılabilen bu dönemde Almanya, Avusturya, Polonya, Fransa ve daha birçok ülke, savaşın izlerinden kurtulmak üzere kentleri yeniden inşa etme çabası içine girmişlerdir. Bu süreçte kentlerin yeniden yapılanması, kiracılar, ev sahipleri, mimarlar ve işçilerle birlikte kent plancılarının, kent yöneticilerinin, bölgesel ve yerel siyasetçilerin, o güne değin karşılaştıkları en zorlu görev olmuştur. İdareciler, yıkıntıların temizlenmesi, bunun masraflarını kimin ödeyeceği, yeniden yapımda kullanılacak malzeme ve işçinin bulunması, yeniden yapım maliyetini kimin karşılayacağı gibi pek çok sorunla karşı karşıya kalmışlardır. Savaş öncesi, hızlı sanayileşme sonucu düzensiz gelişen pek çok tarihi kent zaten yenilenmeye muhtaç durumdaydı. Bu kentlerin ne şekilde yenileneceği, nüfusları, yoğunlukları, sosyal gereksinimleri, yeni yolların açılması vs. başlı başına bir sorun oluşturmaktaydı. Kötü konut ve barınma koşullarının, merkezi kentsel alanların daha iyi kullanım isteği ile birleşmesi sonucu yoksul, varoş kesimlerin temizlenmesi fikri doğmuştur (Özden, 2016: 57). Savaş sonrası kentlerin yenilenmesi, trafik sistemlerinin yenilenmesi, çöküntü alanlarının temizlenmesi ve 1960'lı yıllarda tarihi yapıların korunmasına yönelik olarak çalışmalar yürütülmüştür.

Ancak, Keynesyen politikaların egemen olduğu 1945-1970 yılları arasındaki müthiş büyüme yeni bir ekonomik sarsıntıya uğramış, 1973 yılında yaşanan petrol krizi ile birlikte enflasyon, düşen büyüme hızları ve işsizlik sorunları ortaya çıkmıştır. Sanayi gerilemeye başlarken nitelikli iş gücü gerektiren hizmet sektörü ön plana çıkmıştır. Batı Avrupa ülkeleri sanayileşmelerini tamamlamış ve dünya yeni bir çağın eşğine gelmiştir. Şiddetli eleştirilerle karşı karşıya kalan Keynesyen politikalar gündemden düşerek bu gelişme, kentlerin de yeniden değişimine yol açmıştır. Artık çok uluslu şirketlerin gelişme zamanı gelmiş ve bu da nitelikli iş gücü gerektirmiştir. 1974 yılında Batı ülkeleri göçü durdurarak yasal önlemler almaya başlamış, kriz ile birlikte işsizlik, kaçınılmaz olarak en fazla göçmenleri etkilemiştir. Bu da yeni kentsel sorunların habercisi olmuştur (Bayraktar, 2006: 42).

### 3.2.3. Neoliberal Yaklaşımlar ve Kentsel Dönüşüm

Küreselleşme olarak adlandırılan dönem, piyasa serbestliği ile yeniden yapılanmanın yeni bir ekonomik ideolojinin temellerinin atıldığı dönemi işaret eder. Bu dönemin belirleyici dinamiği, 1970’lerde içine düştüğü bunalımdan çıkamayan Keynesyen ve ithal ikameci gelişme anlayışının emek gücünü destekleyen stratejilerinin yerini, sermayenin desteklenmesine yönelik stratejilerin ön plana çıktığı neoliberal ekonomi politikalarının almasıdır. Sermaye ise yaşamakta olduğu krizden çıkmak için üretici rolünden uzaklaşarak spekülasyon alanlarına kaymıştır. Bu alanların başında ise kuşkusuz finans sektörü ve rant yaratma potansiyelleri dolayısıyla kentler gelmektedir (Kahraman, 2013: 33). Bu dönem içerisinde kentler, neoliberal politikaların uygulandığı önemli küresel merkezler haline almaya başlamıştır.

Neoliberalizm her şeyden önce bir politik-ekonomik pratikler teorisi olarak tanımlanmaktadır. Bu teori, insan refahını arttırmanın en iyi yolunun güçlü özel mülkiyet hakları, serbest piyasalar ve serbest ticaretin temel alındığı bir kurumsal çerçeve içinde bireysel girişim beceri ve hürriyetlerini serbest bırakmak olduğunu iddia eder. Bu süreçte devletin rolü ise bu pratiklere uygun bir kurumsal çerçeve yaratıp, sonra o çerçeveyi korumaktır (Harvey, 2015: 10). Bu anlayış çerçevesinde 1970’li yıllarda uygulanmaya başlanan neoliberal politikalar, Berlin Duvarı’nın yıkılması ve SSCB’nin dağılmasıyla sonuçlanmış, gündemin ilk sırasını küresel dünya düzeni ve küresel kentler almıştır (Bayraktar, 2006: 42). 1970’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal politikalar kentleşmeye ve kentsel dönüşüme farklı bir yaklaşım getirmiştir.

1970’lerden itibaren neoliberal kentleşme politikaları ile dünyanın pek çok bölgesinde metropoliten alanları, radikal biçimde dönüştürecek kapsamlı kentsel yatırım projeleri uygulamaya koyulmuştur. Bu dönemde devlet, üretim alanlarından olduğu gibi sosyal hizmetler alanından da çekilmiş, sermaye, mal ve hizmetlerin küresel akışını hızlandırıcı düzenlemeleri yapmak üzere bürokratik olarak yeniden ölçeklenmiştir. Böylece 1970’lerden itibaren, neoliberal ekonomi politikaları Avrupa ve ABD’de olduğu kadar, gelişmekte olan ülkelerin kentsel alanlarında da önemli dönüşümler yaratmaya başlamıştır (Kurtuluş, 2013: 190). Gelişmekte olan ülkelerde 1970’lerin sonundan itibaren düşük gelir grubunun konut sorununun çözümüne ilişkin geliştirilen

politikaların belirlenmesinde en önemli unsur, hem uluslararası kuruluşlar hem de ülkelerin çoğu tarafından benimsenen neoliberal politikalar ve bu politikalarla uyumlu kentleşme modeli olmuştur (Ünsal ve Türkün, 2014: 28). Devletin kentleşme ve yatırımlardan elini çekip piyasayı özel sektöre bırakması ile birlikte, kentlerde sosyal konut projeler yerine kazanç odaklı inşaat projeleri ve küresel kent olma yönündeki projeler hız kazanmaya başlamıştır. Bu projeler uluslararası kuruluşların finansörlüğünde gerçekleştirilmiştir.

1980'lerden itibaren özellikle neoliberal doktrini hızla benimseyen Batılı ülkelerde büyük ölçüde dar gelirlilerin yaşam alanı olan sosyal konutların satılması ya da özelleştirilmesine gidilmiş, yeni inşa edilen sosyal konut sayısı sınırlı kalırken ülkelerin sosyal konut rezervlerinde hızlı bir erime ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan, Avrupa ve Kuzey Amerika'nın birçok kentinde, özellikle eski sanayi alanları ve liman alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kentlerin fiziksel ve ekonomik gelişmesi için katalizör görevi üstlenmesi ve kentlerin imajını iyileştirerek bütün toplumsal kesimlere katkılar sağlanması beklenmiştir. Ancak bu beklentinin gerçekleştiği örnek sayısı yok denecek kadar azdır (Ünsal ve Türkün, 2014: 24-25).

Bu gelişmeler ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. 1980'lerde gerçekleştirilen öncü kentsel dönüşüm projelerinin genel ortak özelliği, ekonomik kriz sonrasında yerele sermaye akışını sağlayacak rekabet gücünü oluşturabilecek alanlar oluşturmaktır. Dönüştürülen alanları turistikleştirmek, yeni bir kimlik ve marka yaratma çabasına girmek belirgindir. Dönüşüm kentlerin pazarlanması ile birlikte anılmaktadır. Bu projelerin çoğunda kamu-özel sektör ortaklıkları ve kamunun öncülüğünde kurulan özel örgütlenmeler ve ajanslar görev almıştır. Kamu, arazi ve altyapı sağlama, özel sektör de üstyapı ve işletmeyi üstlenmiştir. Özellikle 1980 sonrasında ortaya çıkan ekonomik dar boğazlar sonrasında sanayisizleşen kentlerin liman bölgelerinin dönüşümü göze çarpmaktadır. Dolayısıyla 1980'lerin Batılı ülkelerde kentsel dönüşüme yüklenen anlamın dönüşümü açısından bir kırılma noktası olduğu söylenebilir (Şahin, 2015: 59). Gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri küresel merkezler haline gelen kentlere sermaye akışı sağlamayı ve kentlerin rekabet gücünü arttırmayı hedeflemiştir. Ancak özel sektöre ve şirketlere bırakılan kentlerde piyasa ekonomisi kuralları işlemeye başlamıştır.

Neoliberal politikalar ile bir önceki dönemin toplumsal yapısında ciddi farklılaşmalar olmuştur. Refah uygulamaları büyük ölçüde ortadan kaldırılmış, toplumun birçok alanı piyasanın işleyiş mekanizmasına terk edilmiştir. Yaşamın kamusal olan birçok uygulamasından devlet çekilmiş, serbest piyasa ekonomisi toplumsal yaşamda hâkim konuma ulaşmıştır (Ayık, 2014: 37). Neoliberal politikalar, piyasa mekanizmasının kentleri kâr içgüdüsüyle dönüştürmesini benimsemiştir. Kentsel alanları, değişim değeri üzerinden ele alan bu yaklaşım kentsel dönüşüme, çöküntü alanlarının yenilenmesiyle oluşacak rant artışı üzerinden yaklaşmaktadır (Akkoyun, 2005: 32).

Bu dönem içerisinde, kentlerin sermaye birikim alanları olarak görüldüğü ve dönüşüm uygulamalarına rant odaklı yaklaşan neoliberal ekonomi politikaları ve neoliberal kentsel düzen özellikle Batı yazınında çokça eleştirilmeye başlanmıştır. Bu durumu Soja şöyle ifade etmektedir: Kentsel ölçekte Marksist mekânsal analiz, 1970'lerde çeşitli disiplinler vurguları, kentleşmenin siyasal iktisadı üzerine çevrilmiş ortak bir odağa yerleştiren daha kapsamlı bir gelişmeyle bağlantılı olarak gelişmiştir. Tekelci sermayenin artan önemi, küresel ölçeğe yayılması, perde arkasından yönetilmeye ve planlanmaya giderek daha çok bel bağlaması, çağdaş kapitalist toplumsal oluşumlara ve dolayısıyla sınıf mücadelesi politikasına yeni tarihsel ve mekânsal koşullar getirilmesi olarak yorumlandı. Şehir, sadece sanayi üretiminin ve birikimin merkezi olma rolüyle değil, kapitalist toplumun iş gücü, mübadele ve tüketim alışkanlıkları üzerinden yeniden üretildiği bir kontrol noktası olarak da görülmeye başlandı. Kentsel planlama, sermaye birikimi ve kriz yönetimi yararına kentsel mekânı hakim sınıflar için örgütleyen ve yeniden örgütleyen bir devlet aygıtı olarak şehir, eleştirel bir şekilde incelendi (Soja, 2017: 129-130).

II. Dünya Savaşı'ndan sonra yıkılan kentlerin fiziksel olarak yenilenmesi şeklinde ortaya çıkan kentsel yenileme çalışmaları, 1970'li yıllardan itibaren uygulanan neoliberal politikalar ile kazanç odaklı projeler halini almıştır. Eleştirel yaklaşım ve toplumsal talebin bu yönde değişmesi ile birlikte 2000'li yıllardan itibaren Avrupa'da giderek daha fazla toplum odaklı yenileme uygulamalarına dönüşmüştür. Ayrıca tarihi yapıların korunması ve kent dokusuna zarar vermeyen yenileme çalışmaları önem kazanmıştır. Ancak dönüşüm uygulamalarında özel sektörün rolünün artmaya devam

etmesi ve küresel sermayenin baskıları, tarihi kentler ve tarihi dokularda olumsuz etkiler yaratmaya devam etmektedir (Özden, 2016: 62).

### 3.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm ifadesi tanımlanırken de değinildiği üzere Türkçede kullanılan kentsel dönüşüm kavramının, Batı ülkelerindeki bu farklı tanımlardan çeşitli şekillerde etkilenecek oluşturulan bir şemsiye kavram olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümle ilişkin temel sorun alanlarından birisini de bu yüzden bu “şemsiye kavram” niteliği oluşturmaktadır. Kavramın tanımına zamanla her şeyin sokulması kentsel dönüşümün mecrasından çıkararak ve diğer tüm uygulamaları içeren bir hale gelmesine sebep olan bir unsur haline gelmektedir. Örneğin Türkiye’de kentsel dönüşümün kent planlamayı dahi kapsayan bir uygulama olarak algılanması bu tür bir yaklaşımın sonucudur. Sonuçta kentsel dönüşüm kavramı altında yapılan uygulamaların gerçek anlamıyla berrak ve net bir biçimde ortaya konması gerekmektedir (Şahin, 2015: 77). Örneğin kentsel dönüşüm denilince öncelikle geniş bir sahaya yayılan gecekonduların, yıpranmış konutların bulunduğu mahallelerin dönüştürülmesi anlaşılmaktadır. Ancak hak sahiplerinin anlaşması sonucu sadece bir binayı kapsayan parsel bazlı projeler, tarihi doku ve yapıları korumayı ya da iyileştirmeyi esas alan projeler de kentsel dönüşüm projeleri olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşümün uygulama yöntemlerini açıklamaya çalışırken birçok farklı kavram ile karşılaşılacaktır. Her yöntem dönemsellik ihtiyaçlarına göre farklı şekillerde uygulanmıştır. Yöntemlerin özünde yenileme, geliştirme, daha sağlıklı yerleşme alanlarının elde edilmesi, ekonomik canlılık kazandırılması gibi başlıca amaçlar yer almasına karşın uygulamada farklılıklar ortaya çıkmaktadır (Hardal, 2014: 22).

Kentsel dönüşümü anlatmak için kullanılan çeşitli kavramlardan da anlaşılacağı gibi kentsel dönüşüm yalnızca gecekondu bölgelerindeki yapıların temizlenmesi değildir. Bunun yanı sıra koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlevler kazandırma, yeniden imar etme, yapıları ve buldukları bölgeleri ekonomik ve toplumsal değerlerine yeniden kavuşturmak da kentsel dönüşüm çalışmalarının amaçları arasındadır (Keleş, 2012: 390). Kentsel dönüşüm şemsiyesi altında yapılan başlıca uygulamalar ise şunlardır:



### **3.3.1. Kentsel Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation)**

Kentsel mekânlar toplumun sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarına göre, sürekli bir değişim göstermektedir. Bu değişim kentsel yenile(n)me olarak ele alınmaktadır (Kılıç, 2011: 2). Kentsel yenileme, kentin zaman içinde eskiyen, boşalan veya işlevini yitiren alanlarının yenilenmesi işlemidir (Kayasü ve Uzun, 2009: 153).

Günümüzde kentsel yenileme başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır. Birincisi, yoksulluk yuvalarının temizlenmesi ikincisi kent merkezleri ile kentin diğer alanlarının aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi; üçüncüsü de kent merkezlerinin yönetiminden sorumlu yerel yönetimlerin maddi olanaklarının artırılmasıdır (Keleş, 2012: 389). Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, projelerin bu amaçlar doğrultusunda gerçekleştirildiği görülmektedir.

### **3.3.2. Yeniden Geliştirme/Canlandırma (Redevelopment/Revitalization)**

Yeniden geliştirme, sınırları önceden belirtilen belli alanlarda, hem yapıların hem de yapıların yer aldığı alanların, bir bütün olarak yitirmiş buldukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine yeniden kavuşturulmaları amacını güder (Keleş, 2012: 389-390). Bu müdahale türünde ekonomik hedefler birincil öncelik değildir. Bir başka deyişle hedef, alanın ekonomik ve işlevsel açıdan yenilenmesi veya canlandırılması değildir. Genellikle mevcut işlevler korunur; fiziksel yenilemelerle bu işlevlerin daha etkin yürütülmesi sağlanır. Örneğin, eski konut alanlarında veya ülkemizde olduğu gibi bazı gecekondularında yeniden geliştirme işlemi yapılarak, mevcut yapılaşmaların büyük oranda yok olduğu varsayılarak yeni bir yapılaşma önerilir. Yeniden geliştirme müdahaleleri kent merkezlerinde de sıkça uygulanır. Merkez işlevleri korunmakla beraber, çoğu örnekte konut, rekreasyon gibi yeni işlevler yüklenerek kent merkezlerinde işlevsel çeşitlilik sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu gibi durumlarda, yeniden geliştirme müdahalesi içinde ekonomik hedefler de ön plana çıkararak, işlevsel çeşitliliğin gözetildiği örneklerde yeniden geliştirme işlemi, canlandırma işlemi olarak adlandırılır (Kayasü ve Uzun, 2009: 153).

Ekonomik hedeflerinde ön planda tutulduğu canlandırma yöntemini Köktürk şöyle tanımlamaktadır: “Sosyokültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın yeniden yaşama döndürülmesi, canlandırılmasıdır” (Köktürk, 2008: 302).

### **3.3.3. Kentsel Koruma (Conservation)**

Koruma, genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların, büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesi olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2012: 389). Kentsel koruma tarihi, kültürel, mimari ve toplumsal değeri olan varlıkların bulunduğu alanlarda uygulanır. Bu tür değeri olan yapıların yok olmaması, kente kazandırılması amacını içerir. Bu işlemin kapsamında, yapıları sadece olduğu gibi korumak değil; iyileştirmek, hatta bu tür yapıların boşalmış ve işlevsiz olmaları durumunda bunlara uygun, müze, sergi salonu gibi işlevler tanımlayarak kullanıma açmak da yer almaktadır (Kayasü ve Uzun, 2009: 154).

Kentsel koruma neoliberalizmin kurallarına terk edilen kentler için son derece önemli bir uygulamadır. Her şeyin parasal karşılık olarak görüldüğü bu sistemde tarihi yapılar ve dokular göz ardı edilerek yeni projeler inşa edilebilir. Bu açıdan özellikle tarihi dokuya sahip kentlerde kentsel koruma uygulamalarına öncelik verilerek insanlık tarihi için önemli olan yapıların korunması son derece önemlidir.

### **3.3.4. İyileştirme (Rehabilitation)**

İyileştirme işlemi, alandaki yapıların ve çevrenin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi biçiminde ele alınır. Çöküntü durumundaki yapılar ve çevre iyileştirilirken, kimi yapıların işlevlerinin değişim ile ekonomik canlılığın da hedeflendiği örnekler vardır. Bu yönüyle, iyileştirme müdahaleleri de canlandırma ile beraber uygulanabilir (Kayasü ve Uzun, 2009: 153-154).

### 3.3.5. Soylulaştırma, (Gentrification)

Konut alanlarındaki ve kentteki dönüşümün bir parçası olan seçkinleştirme sürecinin tanımlanmasına yönelik çalışmalar 1970'lerden başlayarak yabancı yazında yer almaktadır. Türkiye'de ise konu ile ilgili çalışmalar 1980'lerin sonunda gündeme gelmiştir (Uzun, 2006: 341). Yabancı yazında "Gentrification" olarak literatüre giren kavram Türkçeye seçkinleştirme, soylulaştırma, mutenalaştırma gibi kavramlar ile çevrilmektedir.

Soylulaştırma, sosyokültürel açıdan bozulmuş ve dolayısıyla fiziksel çevresi de köhnemiş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde tanımlanabilir (Köktürk, 2008: 302). Terminolojinin öne sürdüğü gibi "mutenalaştırma", konut piyasasında işleyen bir süreci ifade eder. İşçi sınıfının yaşadığı metruk konut alanlarının rehabilitasyonu ile bir bölgenin orta sınıf mahallesine dönüştürülmesi anlamına gelmektedir (Smith ve Williams, 2015: 12). Mutenalaştırmaya ilişkin geliştirilen tanımlara bakıldığında, konut alanlarının rehabilitasyonundan daha kapsamlı bir süreçle karşı karşıya olunduğu görülmektedir. Hatta 1970'lerin sonlarına doğru, yeniden gelişim demek yerine bu spesifik tanımları kullanmak daha anlamlı olabilirdi; ancak süreç ilerledikçe, konut alanlarının rehabilitasyonunun; ekonomik, toplumsal ve mekânsal boyutları olan çok daha katmanlı bir yeniden yapılanma sürecinin yalnızca bir yüzü olduğu daha iyi anlaşılmaya başlan (Smith ve Williams, 2015: 13-14). Soylulaştırma uygulaması, basit bir yer değiştirme süreci değildir. Soylulaştırma ile birlikte toplumsal ve mekânsal bir dönüşüm gerçekleşmekte ve süreç toplumsal yapıdaki değişimlere bağlı olarak kendiliğinden işlemektedir.

Soylulaştırma alanı ilan edilen yerlerin temel özelliği, şehrin tarihi ve köklü yerleri olmasıdır. Tarihi yerlerde, eski nüfusun ayrıldığı alanlara kentleşme hareketleriyle birlikte büyük şehirlere göç etmiş olan nüfus yerleşmiş ve tarihi yapılar arasında çöküntü alanı oluşmuştur (Uzun, 2006: 348). Bu anlamda klasik soylulaştırma örneği, başlangıçta orta sınıf bir yerleşim bölgesinde gerçekleşir. Asıl sakinler şehrin merkezinden taşındıkça bu bölgelere daha düşük gelire sahip aileler taşınır. Bölgeye düşük gelire sahip kişiler taşındığı için, konut bakım maliyeti bu kişilerin bütçesini aşar ve alanda bozulma başlar (Pacione, 2005: 288). Kent merkezinin ekonomik değerinin

artması ve tarihi dokuya sahip bu alanların tekrardan önem kazanması ile birlikte kent zenginleri yıpranan bu alanlardan konut satın almaya başlar.

Bu doğrultuda soylulaştırma sürecinin genel olarak üç aşamada gerçekleştiği görülmektedir (Beyazkılıç, 2017: 41). Sanayi Devriminden sonra kentleşme sürecinin ilk olarak yaşayan ve kapital birikim seviyeleri daha yüksek olan Avrupa ve Amerika kentlerinde soylulaştırma 1970'li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanmıştır. İlk soylulaştırma uygulamalarının sonuçları incelendiğinde mahallelerin sosyal dokusunun değiştiği, ilişkilerin olumsuz yönde etkilendiği görülmüştür.

Baltimore örneğinde uygulanan soylulaştırma sonucunda ılık yaz akşamlarında kapı önlerinde oturup komşularla sohbet edilen canlı sokak yaşantısının tahliye edildiği, yerine klimalı, hırsıza karşı güvenli, önünde BMW'lerin park ettiği, çatısında gökyüzü penceresi olan konutların geldiği fakat sokakta kimselerin görünmediği bir mekân ortaya çıkmıştır (Harvey, 2015: 130).

Türkiye'de de soylulaştırma uygulamaları 1980'li yılların sonlarından itibaren gündeme gelmeye başlamıştır. Türkiye'deki soylulaştırma uygulamalarının birçok örneği eski ve tarihi dokuya sahip çokça mahallesi bulunan İstanbul'da gerçekleştirilmiştir. 1980'li yıllardan başlayarak küreselleşmenin ve Türkiye'deki ekonomik yeniden yapılanmanın etkisi İstanbul'daki konut alanlarında farklı şekillerde ortaya çıkmıştır. Üst gelir grupları kent merkezindeki, saygın konut alanlarının yanı sıra kent dışında, çevre ve yaşam kalitesi yüksek, lüks, kendi içinde yeterli, dışı kapalı ancak şehre ulaşımın kolay olduğu noktalardaki konut sitelerini tercih ederken, orta gelir grupları, kent merkezinden uzakta, toplu konut ve kooperatif alanlarında yer seçmek durumunda kalmışlardır. Aynı zamanda, tarihi kent merkezine de bir yönelme ortaya çıkmıştır (Uzun, 2015: 431). Tarihi kent merkezine yönelme ve soylulaştırmaya en güzel örnek, İstanbul için daha önce Ermenilerin yoğun yaşadığı Fener-Balat, Yahudilerin yaşadığı boğaz kenarında bir semt olan Kuzguncuk şu anda başlıca soylulaştırma alanlarıdır. Bu mahallelerde konutlar tarihi yapısına kavuşturulmakla birlikte alım satım işlemleri ile ekonomik durumu ve eğitim seviyesi daha yüksek olan nüfus bu alanlara yerleşmektedir (Uzun, 2006:349).

Günümüzde küresel bir kent halini alan İstanbul'da bahsedilen kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden hemen hepsinin örneğini bulmak mümkündür. Her daim

farklı kültürlerin bir arada yaşadığı İstanbul'da dini ve etnik kökene göre farklılaşan mahalleler kurulmuş, bu mahalleler kendi içerisinde homojen yapılar oluşturmuşlardır. Cumhuriyet dönemi ile birlikte imparatorluk yapısının dönüşmesi, ulus temelli devlet yapısı ve mübadele gibi siyasi olaylar sonucunda İstanbul'un da kozmopolit nüfus yapısı değişmiştir. Eski sakinlerinden boşalan Cihangir, Kuzguncuk, Fener-Balat gibi tarihi İstanbul semtlerine Anadolu'dan göç eden kişiler yerleşmiş, kent merkezinin yeniden değer kazanması ile birlikte bu alanlarda soylulaştırma yaşanmıştır.

Yoğun göç olarak, tarihi surların dışına doğru hızlı bir yayılma gösteren İstanbul'da gecekondulardan ve düşük nitelikli yapılardan oluşan ve plansız kentleşen alanlar oluşmaya başlamıştır. Bu alanların başında Gaziosmanpaşa, Esenler, Küçükçekmece, Zeytinburnu, Esenyurt, Kartal, Maltepe gibi ilçeler gelmektedir. Bugün kent merkezinde kalarak ekonomik değeri artan, depreme karşı dayanıksız yapıların olduğu bu alanlar kentsel yenileme projeleri ile yeniden şekillenmekte, sosyal ve mekânsal anlamda dönüşmektedirler.

Tarihi eserlerin ve yapıların çokça yer aldığı sur içi İstanbul'unda ise koruma ve iyileştirme uygulamaları hız kazanmıştır. İstanbul'daki tarihi alanlar liberal politikalarından ve yoğun göç sürecinden olumsuz olarak etkilenmiş, tarihi mekânların korunması ve iyileştirilmesi zaman kaybetmeden uygulanması gereken bir yöntem olmuştur.

Kentsel dönüşüm kavramı altında incelediğimiz bu farklı müdahale türleri, yukarıda bahsedildiği üzere çoğu zaman birlikte uygulanmaktadır. Örneğin, bir yeniden geliştirme projesi içinde kısmen çöküntü alanları bulunabilir; buralara yeni işlevler yükleme ve yeni ekonomik veya toplumsal değerler kazandırma gibi işlemler canlandırma başlığı altında yer alacaktır. Bu durumda müdahale hem canlandırma hem yeniden geliştirme olarak tanımlanabilir veya binalar tamamen korunarak işlevleri değiştirilmeye çalışılabilir. Burada da işlev değişikliğiyle bir canlandırma girişimi vardır, ancak koruma veya iyileştirme işlemi de ön plana çıkmaktadır. Verilen örneklerde ortak müdahale türü olarak canlandırma işleminin kullanılması tesadüf değildir. Sadece fiziksel yenileme, yani fiziksel yapıda yeniden geliştirme, iyileştirme veya koruma, bugün şehircilik ilkeleri çerçevesinde yeterli görülen müdahale türleri değildir. Dünyadaki çeşitli deneyimlerin ışığında alanların ekonomik ve toplumsal

canlılığı olmazsa fiziksel yenilemenin tek başına faydalı olamayacağı ve yenileme işleminin başarılı olamayacağı anlaşılmıştır (Kayasü ve Uzun, 2009: 154).

Kentsel sorunlara çözüm getirmek için Batı'daki kentsel müdahale yöntemleri her dönemde belli ölçülerde Türk planlama sisteminde uygulanmıştır. Ancak dönüşüm müdahaleleri genellikle politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir dönüşüm çerçevesi geliştirilememiştir. Uygulamalar genelde kentin fiziksel yapısını değiştirmeye veya yenilemeye yöneliktir. Kentsel dönüşüm süreci toplumsal dönüşüm bağlamında ele alınmamıştır. Her dönemde gelişmiş ülkelerde dönüşüm için geliştirilen stratejiler ve araçlar farklı birlikteliklerle uygulanmıştır. Örneğin, kentsel yenileme ve yeniden yapılandırma, gelişmiş Batı ülkelerinde İkinci Dünya Savaşı sonunda yaygın biçimde kullanılan dönüşüm araçları iken sonraki dönemlerde farklı bağlamsal gereksinimler ve değişmelere uygun kentsel canlandırma, iyileştirme, sağlıklılaştırma ve koruma gibi araçlar öne çıkmıştır. Oysa Türkiye'de son dönemde yerel yönetim yaklaşımı ağırlıklı olarak kentsel yenileme stratejisini benimsemektedir (Ataöv ve Osmay, 2007: 59).

### **3.4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Türk kentlerinin kentsel dönüşüm konusunda, Batı ile benzerlikleri bulunmakla birlikte oldukça önemli farklılıkları da bulunmaktadır. Bu farklılıklar, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik, siyasal şartlardan ve tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısının ve dönüşüm süreçlerinin şekillenmesinde, bu dinamiklerin rolü büyüktür (Akkar, 2006: 35). Sanayileşmenin başladığı ülkelere göre kentleşmeye daha yakın dönemde başlayan Türkiye'de planlı kentsel dönüşüm çalışmaları da oldukça yakın tarihlere dayanmaktadır.

Türkiye'nin kentsel yenilemesi ve kısmen dönüşümü, Cumhuriyetin ilk kuruluş yıllarında başlamış olsa da sonraki dönemlerde bu girişimin devamına pek rastlanmamaktadır. Cumhuriyetin ilanından yaklaşık dokuz yıl sonra, 1932 yılında Alman mimar Prof. Herman Jansen'e Ankara için hazırlattırılan imar planının akabinde Ankara baştan aşağı yenilenmiştir. Bu proje, Cumhuriyet tarihinin ilk önemli kentsel yenileme projesi olarak değerlendirilebilir. Bu girişimin dışında Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarında imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında

yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, çok sınırlı alanlarda da olsa kentsel gelişim uygulamalarının yapıldığı kentler, yalnızca İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır (Aktay vd., 2012: 4-5). İstanbul için birçok şehir planı hazırlanmıştır ancak İstanbul'un yapılaşmasında en etkili olanı ve tesiri bugün bile süreni, Henry Prost'un yaptığı şehir planıdır. Bu planlamada, Prost güzel bir şehir ortaya çıkarmak üzere, bazı çalışmalar yapmıştır. İstanbul'da denizyolu, demiryolu ve kara ulaşımını daha koordineli bir hale getirebilme düşüncesindedir (Göney, 2017: 352).

Bu bakımdan Türkiye'nin kentsel dönüşüm tarihi oldukça yenidir. 1945 ve özellikle 1950'li yıllarda liberal ekonominin uygulanmaya başlandığı yıllardan sonra kırsaldan kente doğru ciddi ve kontrolsüz bir nüfus akımı sonucunda Türkiye'nin kentlerinde gecekondulaşma başlamıştır. Devletin kente müdahalesi, 1950'lerde olduğu gibi ancak mecburi durumlarda tıkanan yolların açılması şeklinde kendini göstermiştir (Aktay vd., 2012: 5). 1960'lı yıllarda artan gecekonduların sorununu çözmeye yönelik bazı girişimler ve yasal düzenlemeler yapılmış olsa da geniş ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasından bahsetmek mümkün değildir. Yasal düzenleme çalışmaları ve engellemelere rağmen 1960'lı yıllarda da gecekonduların sayıları artmaya devam etmiştir.

1970'lerden itibaren neoliberal ekonomi politikaları dünyanın ileri sanayileşmiş ülkelerinin kentsel alanlarında olduğu kadar, geç-az sanayileşmiş ülkelerin kentsel alanlarında da önemli dönüşümler yaratmaya başlamıştır. Türkiye'de de bu yıllarda siyasi ve ekonomik anlamda radikal değişimler yaşanmıştır. 12 Eylül askeri yönetiminin ardından neoliberal politikalar büyük bir serbestlik içinde ülkede uygulanmaya başlanmıştır. Bu dönemde kentsel alanın bütünü metalaştırılacak ve serbest piyasa ekonomisine sunacak yasal düzenlemeler hızla gerçekleştirilmiş, yerel yönetimlerin imar planlamasıyla ilgili geniş yetkilerle donatılmıştır. Özellikle ilçe belediyelerine aktarılan imar yetkileri, kayırmacılık ilişkilerinin egemen olduğu bir siyasi düzlemde hızlı ve belli sınıfların lehine bir kentsel dönüşüm süreci başlatmıştır. Kent merkezlerindeki mülkiyet hakları, büyük şirket ve şirket gruplarının ofislerinin bulunduğu gökdelenler, çok katlı lüks alışveriş merkezleri, lüks oteller ve lüks konutların inşası için el değiştirirken; kentlerin çeperlerindeki araziler, büyük toplu konut projeleri, alışveriş merkezleri ve bazı kentsel fonksiyonların desantralizasyonu projelerine uygun olarak hızla imara açılmıştır. Bu projeler için gerekli arazi ise hazine arazilerinin yanında geniş tarım arazilerinin satın alınması veya kamulaştırılması yoluyla edinilmiştir. 1950'lerde

kent yoksulları için bir olanak olarak ortaya çıkan gecekondulu mahalleleri ve orta sınıfların konut sahibi yapan parselasyon ve yapsatçı inşaatçılıkla oluşmuş mahalleler, bu yeni arazi ve emlak pazarındaki aktörler için avantajlı alanlar haline gelmiştir. 1980’li yıllardan itibaren gecekondulu mahalleleri, çoğu çöküntü alanı halindeki tarihsel kent içi mahalleler ve metropoliten çeperdeki geniş araziler üzerinde geniş çaplı dönüşümlerle eski metropoliten alanlar ve sermaye birikiminin yeni odakları konumundaki kentler hızla yapılanmaya başlamıştır (Kurtuluş, 2013: 213-214).

1990 sonlarına dek kent yöneticilerinin politikaları gereği, eski merkezlerin yeniden canlandırılması, rehabilite edilerek kente yeniden kazandırılması, son yıllara kadar üzerinde düşünülen, desteklenen bir yaklaşım olmamış, kente yeni bir çehre kazandırdığı düşünülen yeni yerleşimler, kentsel yenileme anlayışına göre daha çok destek görmüştür (Özden, 2016: 268). Türkiye’de kentsel dönüşüm anlamında ilk önemli projelerden biri ise 90’lı yılların başında uygulanan Ankara’da bir gecekondulu alanının “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” adıyla dönüştürülmesi projesi olmuştur. Bu projeden önce de bazı çalışmalar yapılmıştır ancak bu girişimler başarıya ulaşmamıştır. Bu bakımdan Türkiye’de 2000’li yıllara kadar kapsamlı bir kentsel dönüşümden söz etmek zordur (Aktay vd., 2012: 5).

Türkiye’de kentsel dönüşüm olgusu 1999 Marmara Depremi’nden sonra tekrar gündeme gelmeye başlamıştır. Avrupa ve Amerika deneyimlerinden farklı olarak ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı, öncelikle deprem odaklı bir çıkış yapmıştır. 1999 Marmara Depremi’nin de etkisiyle 2000’li yıllarda kentsel dönüşüm, yasa dışı, sağlıksız ve güvensiz kent mekânlarını dönüştürecek temel araç olarak kent yöneticilerinin söylemlerinde güçlü bir şekilde yer almaya başlamıştır (Özden, 2016: 268). 2000 sonrası süreçte uygulamaya konulan yapısal reformlarla 1980’lerdekine benzer bir biçimde ekonominin yeniden yapılandırılması hedeflenmekte, kent topraklarına yönelmiş yatırımlar ve müdahaleler harekete geçirilerek kentsel toprak üzerinden değer yaratılmaya çalışılmaktadır. Bu çerçevede kent, yapısal reformların en temel ve avantajlı alanı haline gelmekte ve kent mekânına yönelik müdahaleler belirginlik kazanmaktadır. Sermayenin yeni yatırım alanları arayışında, kente yönelik en temel müdahale araçlarından birisi ise kentsel dönüşüm olmaktadır (Göksu ve Bal, 2010: 257).



1980'lerden itibaren kentsel dönüşüm yolunda atılan çeşitli adımların yanı sıra, on yedi binden fazla insanımızı kaybettiğimiz 1999 Marmara Depremi, binalarımızın depreme karşı dayanıksızlığını ve kentsel dönüşümün bir zorunluluk olduğu tartışmalarını alevlendirmiştir (Kılıç ve Hardal, 2019: 349). Bu gelişmeler çerçevesinde 2002 yılında iktidara gelen AKP hükümetinin temel politikalarından bir tanesi kentsel dönüşüm olmuş ve kentsel dönüşüm hükümet programına alınmıştır. Bu doğrultuda 2004 yılından itibaren kentsel dönüşümün yasal ve yönetsel boyutları oluşturulmaya başlanmıştır. TOKİ'nin rolünün genişletilmesi, belediyelere yetki devri yapılması kentsel dönüşümü hızlandıran adımlar olmuş ancak bu düzenlemelerin etkisi sınırlı kalmıştır.

2007 yılında 5366 sayılı yasaya dayanarak öncelikle İstanbul'da kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmış, ilk yıkımlar gerçekleştirilmiştir. 2008 yılında dünya genelinde yaşanan ekonomik sorunlar Türkiye'yi de etkilemiş, yaşanan bu durgunluk, inşaat sektörü ve büyük projeler ile aşılmaya çalışılmıştır. 2010 yılında İstanbul başta olmak üzere İzmir ve Ankara için kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmıştır. Ancak Türkiye'de kapsamlı kentsel dönüşüm çalışmalarının başlaması kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinen ve kentsel dönüşümün yasal mevzuatını oluşturan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Kanununun” çıkmasından sonra olmuş ve deprem riski, kentsel dönüşümün genel gerekçesini oluşturmuştur. Sonrasında ilan edilen riskli alan kararları Türkiye'de kentsel dönüşüme hız kazandırmıştır.

Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları, belirtildiği üzere 6306 sayılı kanun kapsamında uygulanmaktadır. Ancak doğrudan kentsel dönüşüme yönelik olmasa da 2012 yılından önce de kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir.

### **3.4.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları**

Türkiye'de 1950'li yılların başından itibaren gecekonduların ve gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi sürekli gündeme gelmiştir. “5218” (1948), “5228” (1948), “6188” (1953) ve “7367” (1959), sayılı ve tarihli gecekondu affına ilişkin yasaların hepsi, belli bir tarihe kadar yapılmış olan gecekonduları yasallaştırmak yoluyla topluma

kazandırmayı amaçlamıştır. Bu amaç doğrultusunda, yeni gecekondu yapımının yasaklanmasına ve yapılmış olanların iyileştirilmesine yönelik olarak bugün de yürürlükte bulunan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile çıkartılmıştır (Keleş, 2008: 293). Gecekonduunun kentlerde yaygınlaşmasıyla oluşan mekânsal sorunlara çözümler bulmak amacıyla, 30.07.1966 tarihi ve 12362 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondu Kanunu gecekondu kavramına bir yaklaşım getirmiştir (Aldemir ve Doğan, 2015: 499).

775 sayılı kanun gecekondu kavramına bir yaklaşım getirmesinde rağmen 1970’li, 1980’li, 1990’lı yıllarda ve 21. yüzyıla girildikten sonra da konut politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır. Gecekondu affi, her zaman ön planda olmuş, yeni kurulan her hükümetin gündemindeki yerini almıştır. Olağanüstü askeri müdahale dönemlerinde işbaşına gelen partiler üstü hükümetler bile kendilerini gecekondu affi olgusunun dışında tutamamışlardır. 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı yasa bunun örneklerinden biridir. 12 Eylül döneminin kapanmasının ardından iktidara gelen Özal Hükümeti’nin gündeminde de 2981 Sayılı Gecekondu Affi Yasası’nı çıkarmak ilk sıralarda yer almıştır (Keleş, 2008: 293).

Bu dönemler içerisinde çıkarılan yasalar, mevcut gecekonduculara yasallık kazandırmak ve yenilerinin yapımının engellenmesine yönelik olarak çıkarılmıştır. Kentsel dönüşüme yönelik olarak bir mevzuat düzenlemesi yapılmamıştır. Şüphesiz gecekondu afları popülist politikalar sonucunda uygulanmış ve büyükşehirlere göç eden kitlelerin oyunu alabilmek için verilmiş vaatlerdir. Ancak hızlı göç alan kentlerde artan konut ihtiyacına çözüm üretemeyen sistemde, barınma ihtiyacına yönelik olarak yapılan bu konutların engellenmesi de mümkün görünmemektedir. Bu açıdan sermaye yetersizliği yaşanan dönemde devlet eliyle üretilmeyen konutlar, vatandaşların kendince üretmiş olduğu gecekonducular tarafından çözülmeye çalışılmış, seçim öncesi dönemlerde çıkan aflar ile de bu yapılar yasallık kazanmıştır.

Gecekonducuların bu kadar yaygınlaşması ve 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi’nden sonra 2002 yılı sonunda iktidara gelen hükümetin gündemindeki konulardan biri “kentsel dönüşüm” olmuştur. Kasım 2002 yılında yapılan genel seçim sonucunda iki partiden oluşan bir meclis ve tek partinin oluşturduğu bir hükümet oluşumunun ardından 03.01.2003’te seçim beyannamesinde ortaya konulan

Acil Eylem Planı yayımlanmıştır (Erkan, 2009: 227). Bu amaçla hazırlanmakta olan yeni imar yasasında kentsel dönüşüme de yer verilmesi düşünülmüş ama sonradan kentsel dönüşümün ayrı bir yasal düzenlemeye konu yapılması kararlaştırılmıştır (Keleş, 2012: 387). 2002 yılından itibaren kentsel dönüşüme yönelik olarak çıkarılan başlıca yasal düzenlemeler şunlar olmuştur:

#### **3.4.1.1. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**

İlk olarak 2004 yılında yürürlüğe giren “5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” doğrudan kentsel dönüşüm kavramını içeren ilk yasa olması açısından son derece önemlidir. Başkent Ankara’da, Türkiye’ye gelen resmi misafirlerin ilk izlenim edindiği Kuzey Ankara girişinin yenilenmesini kapsayan bu yasa ile Kuzey Ankara girişinin estetik bir görünüme kavuşması hedeflenmiştir.

Kanunun amacı “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” olarak tanımlanmıştır (Resmi Gazete, 2004, Madde 1). Kanun, "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar”(Resmi Gazete, 2004, Madde 2) ifadesi ile sınırları belirlenen alanda şehircilik çalışmalarına yönelik geniş yetkiler vermektedir. Çıkarılan kanun ile birlikte, alanda TOKİ yetkilendirilmiş ve TOKİ tarafından çok sayıda konut inşa edilmiş ve külliye projesi hayata geçirilmiştir.

#### **3.4.1.2. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**

2004 yılında çıkarılan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir. Bu kanun ile belediyeler tarafından hazırlanan ve yürürlüğe giren kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bizzat belediye tarafından uygulanabileceği gibi

projelerin uygulanması kamu kurumlarına veya özel hukuk kişilerine de bırakılabilmektedir (Aydınlı ve Turan, 2012: 67).

Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır şeklinde belirtilmiştir (Resmi Gazete, 2004, Madde 1). Kanun yerel yönetimlere kentsel dönüşüm yetkisi vermesi açısından son derece önemlidir. Çünkü kentsel dönüşüm merkezden yapılan planlamalar ile değil yerel yönetimlerin, süreci vatandaşlar ile birlikte yürütmesiyle yapılabilecek bir uygulamadır.

### **3.4.1.3. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

Kentsel dönüşüme ilişkin kurallar, 5366 Sayılı (Haziran 2005) “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” hakkında kanuna konmuştur (Keleş, 2012: 387). Bu yasa ile, işlevini kaybetmiş, kentsel alanları düzeltmek değil, tarihsel öneme sahip olduğu Kültür Bakanlığı’nca tescil edilmiş olan yapıların korunması amaçlanmıştır. Bu durumda 5366 sayılı kanunun kent ada veya parsel ölçeğinde yapılacak düzenlemeler ile ilgili estetik kaygıları amaçlayan bir kanun olduğunu göstermektedir (TOKİ, 2011: 68-69).

Resmi gazetede yayımlandığı şekli ile de kanunun amacı şöyle belirtilmektedir: “Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır” (Resmi Gazete, 2005, Madde 1).

Amaç cümlesinden de anlaşıldığı üzere yenileme çalışmasının yapılabilmesi için bölgenin sit alanı ilan edilmesi ve tarihi, kültürel değerler barındırması gerekmektedir.

Yasa çerçevesinde İstanbul'un tarihi dokusunu barındıran mahallelerinde (Neslişah ve Hatice Sultan) kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır. Kamuoyunda "Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi" olarak bilinen bu çalışmalar İstanbul'daki ilk dönüşüm uygulamaları olarak ele alınmaktadır.

#### **3.4.1.4. 5393 Sayılı Belediye Kanunu**

2005 yılında yayımlanan Belediye Kanununda 2010 yılında yapılan değişiklik sonucunda kanunun 73. Maddesi kentsel dönüşüm yetkisini belediyelere devretmiş, kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi şartlarda ve nasıl gerçekleştirileceğini kapsamlı bir şekilde açıklamıştır.

Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır (Resmi Gazete, 2005, Madde 73).

Kanun 73. maddesinin ilk cümleleri incelendiğinde modern anlamda ve kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için gerekli açıklamalar sunulmaktadır. Maddenin devamındaki açıklamalarda ise anlaşma süreci, yıkım ve projelerin nasıl uygulanacağı gibi çeşitli konular hükme bağlanmıştır. Kanun maddelerinde çeşitli tarihlerde değişiklikler ve iptaller uygulanmıştır.

#### **3.4.1.5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**

Kentsel dönüşümde asıl gelişme, 2012 yılında yürürlüğe giren, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile olmuştur. Bu kanun ile kentlerimizde büyük bir seferberlik başlatılmış; TOKİ, belediyeler ve özel sektör bu işin başlıca aktörleri haline gelmiştir (Kılıç ve Hardal, 2014: 1-2). 6306 sayılı kanun

kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinmektedir. Bu kanun ile kentsel dönüşümün yasal dayanakları ayrıntılı bir şekilde belirlenmiştir. Riskli alan ve riskli yapı ayrıntılı bir şekilde tanımlanmıştır. Daha önce kentsel dönüşüme yönelik olarak çıkarılan yasalar ile karşılaştırıldığında doğrudan kentsel dönüşümü ele alan geniş ölçekli bir yasa olduğu görülmektedir.

Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir (Resmi Gazete, 2012, Madde 1) şeklinde belirtilmiştir. Amaç cümlesindeki iyileştirme, tasfiye ve yenileme ifadeleri kentsel dönüşümün farklı yöntemlerle de uygulanacağını belirten açıklama cümlesi şeklindedir.

Kanunun uygulama yönetmeliği ile de sürecin nasıl işleyeceği, yapılacak kira ve tahliye yardımları, planlama ve inşaat süreçleri ayrıca belirtilmiştir. 2012 Aralık ayında yayımlanan uygulama yönetmeliğinde ise yönetmeliğin amaç ve kapsamı şu ifadelerle belirtilmiştir: Bu yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir (Resmi Gazete, 2012, Madde 1).

Kanun, çıkarılan ilk hali ile incelendiğinde, vatandaşın mülkiyet ve konut dokunulmazlığı hakkını ihlal eden maddeler içermektedir. Yasa kentsel dönüşüm kararlarına karşı çıkma ya da gönüllülük esaslı kentsel dönüşüm uygulamasına imkân vermemektedir. Yasada kentsel dönüşümü yürüten kurumlara geniş haklar tanınmakta süreçte ortaya çıkan çeşitli masraflar da hak sahiplerine yüklenmektedir. İlk olarak bu maddelere karşı kentsel dönüşüm alanlarında kurulan mahalle dernekleri tarafından iptal davası açılmıştır. Açılan davalar sonucunda hem kanunda hem de uygulama yönetmeliğinde iptal edilen ve değişiklik yapılan maddeler olmuştur (Tablo 2).

**Tablo 2:** 6306 Sayılı Kanunda Mevzuat ve AYM Kararları Sonucu Değişiklik ve İptal Edilen Maddeler

Değiştiren Kanunun/ İptal Eden Anayasa Mahkemesinin Kararının Numarası	6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E:2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı	6, 9	1/3/2014
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı	3. maddenin birinci fıkrasının yedinci ve sekizinci cümleleri, 4. maddenin birinci fıkrası, 5. maddenin beşinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri	26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra
	3. maddenin dördüncü, yedinci fıkraları, 6. maddenin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesi ve 10. fıkrası, 8. maddenin birinci fıkrası, 9. maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve ikinci fıkrası	26/7/2014
6639	24	15/4/2015
6704	3, 4, 6, 7, EK MADDE 1	26/4/2016
Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı	3 üncü maddenin yedinci fıkrası	11/1/2018
7139	24	28/4/2018
KHK/700	2, 3, 5, 6, 7, 8, EK MADDE 1	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan TBMM ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının and içerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)

**Kaynak:** Resmi Gazete

Kanun her ne kadar uzlaşma, anlaşma kavramlarına vurgu yapıyor olsa da aslında son derece bağlayıcı, zorlayıcı ve kısıtlayıcı bir yapısı söz konusudur. Hak sahiplerine anlaşma dışında bir çare bırakmamaktadır (Özden, 2016: 292). Örneğin; 6306 sayılı kanunla mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalar kapsamında binanın riskli yapı ilan edilmesi ve yıktırılması aşamasından sonra arsa haline gelen taşınmazlarda paydaşların üçte iki çoğunluğu ile verilen kararlara katılmayanların mülkiyet hakkı kısıtlanmakta ve diğer paydaşlara satılabilmektedir. Ayrıca gerektiğinde sağlam yapılara

da kanun hükümlerinin uygulanmasına ilişkin hükümler Anayasa'ya aykırılık oluşturmaktadır (Aldemir ve Doğan, 2015: 506).

Görüldüğü üzere kanunun birçok tartışmalı maddesi bulunmakta ve açılan davalar sonucunda maddeler iptal edilmekte ya da değişikliğe gidilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları için yasal düzenlemenin olması son derece önemlidir. Ancak çıkarılan kanunun eksik yönlerinin olduğu görülmektedir. Kanun ile TOKİ ve yönetimlere arsa devri konusunda geniş yetkiler tanınmaktadır. Gerektiği hallerde idarenin uygun görüşü doğrultusunda riskli yapılara elektrik ve su verilemez maddesi, vatandaşları evlerinden çıkmaya zorlayan bir uygulama olarak durmaktadır.

Kanunun 6. Maddesinde geçen 3/2 çoğunluk sağlanarak anlaşma gerçekleştirilmesi ve anlaşma sağlanamayan 3/1'lik kesime rayiç bedeli üzerinden ödeme yapılması ya da diğer paydaşlara satın alma hakkı verilmesi konut hakkına uygun düşmeyen bir uygulamadır. Vatandaşların hakkını gözetmeyen, tepeden inme ve baskı unsuru olarak kullanılabilen yasa maddeleri hazırlanmamalıdır. Bu yönde olan maddeler kentsel dönüşümün vatandaş yararına ve gönüllülük esasına dayanması ilkesine aykırı durumlar oluşturmaktadır. Son dönemde vurgulandığı üzere kentsel dönüşümde gönüllülük esas alınmalı, vatandaşları zorlayıcı uygulamalardan kaçınılmalı ve kamulaştırma gibi devlet müdahalesine yönelik yaptırımlar uygulanmamalıdır. Kamulaştırma idare tarafından da kullanılmak istenen bir yöntem değildir. Ancak gerektiğinde kullanılmak üzere idarenin elinde bir güç oluşturmaktadır. Anlaşma sağlanan çoğunluğun haklarını gözetmek için kamulaştırmanın uygulanacağı ve hak sahiplerinin değer kaybı yaşamayacağı vurgulansa da konut hakkına ve gönüllülük esasına ters düşen bir uygulamadır.

### **3.4.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri**

Kentsel yenilenme, doğası gereği müdahaleci bir faaliyettir. Geleneksel olarak birçok müdahale biçimi devlet tarafından yönetilirken, piyasanın başarısızlığını düzeltmek için müdahalenin istenmesi giderek artan oranda kamu-özel mutabakatı haline gelmiştir. Bu tartışmayı kapatmak cazip gelse de gerekli kurumsal yapıların yokluğunda konsensüsün ortaya çıkabileceğini veya işlev görmeye devam edeceğini söylemek yetersiz kalmaktadır. Bu kurumsal yapıların oluşturulması, merkezi bir



hedefin (veya amaçların) oluşturulmasını ve değişimin düzenli bir şekilde yönetilmesi için kolektif çabayı harekete geçirmenin bir yolunun kullanılmasını gerektirmektedir (Roberts, 2000: 21). Kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesine öncülük eden aktörler, önce kamu kuruluşları sonra piyasa kuruluşları ve özel kuruluşlardır (Akkar, 2006: 36). Kent mekânına müdahale sürecinin aktörleri kimi zaman yerel, kimi zaman da merkezi hükümetlerdir. Çoğu kez ikisi aynı anda ve ortak bir strateji içinde kente müdahale ederler ve bu süreci meşrulaştıracak bir araç olarak yasal çerçeve de yine bu iktidarlar tarafından inşa edilir (Aslan, 2014: 52).

Kentsel dönüşümün aktörlerine dair ilk dikkat çeken yasal düzenlemelerden biri 6/8/2003 tarihli 4966 sayılı kanundur. Bu kanunla kaldırılan Konut Müsteşarlığı'nın bazı görevleri TOKİ'ye devredilmiştir. Nitekim devam eden yasal düzenlemelerde, merkezi yönetimin kentsel politikalarında ve uygulamalarda da görülen TOKİ'nin kentsel yenilemenin başkahramanı olduğudur. Planda hedeflerden sorumlu kuruluş olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ilan edilmiş ancak uygulamada 2004'te Başbakanlığa bağlanan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kentleşmede öne çıkan aktör olmuştur (Erkan, 2009:227). Türkiye'de kentsel dönüşüm süreçlerinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamu adına devreye girmekte, bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicisi olmaktadır. Kendisine yasal çerçeve ile verilen rolle birlikte bir Kamu İktisadi Teşebbüsü (KİT) misyonu üstlenen kurum bu alanlardaki kamu müdahalelerini gerçekleştirmektedir. Kentin boş alanlarında ya da özel mülkiyetteki büyük arazilerinde sermaye şirketleri kendileri proje ve uygulama yaparken, kentte proje yapılması riskli geçekundu alanlarında TOKİ devreye girmektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 3-4).

Ülke çapında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde TOKİ; artan konut ihtiyacı karşısında düzenleyici, planlayıcı ve model oluşturucu tarzda, acil konut ihtiyacının yüzde 5-10 kadarını bizzat üreterek; (Bayraktar, 2006: 208-209).

- *Alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmeyi;*
- *Kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmayı;*
- *Özel sektörün yatırım yapmadığı ihtiyaç bölgelerinde konut üretmeyi;*

- *İhtiyaç sahibi ve alt gelir grubu vatandaşlara ulaşarak, kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarını sağlamayı;*
- *Nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasını temin etmeyi;*
- *Belediyelerle iş birliği yaparak, gecekondu dönüşümlerini gerçekleştirmeyi ve böylece “düzenli kentleşmeye katkı yapmayı” hedeflemektedir (Bayraktar, 2006: 208-209).*

Bir yandan TOKİ'nin kentsel dönüşüm ile ilgili yetkileri genişletilirken, aynı dönemde Türkiye'nin Avrupa Birliği süreci ile ilgili genel siyasi konjonktüre uygun olarak kentsel dönüşüme ilişkin kamu yetkileri 2005 yılında belediyelere verilmiştir (Demirdizen, 2015: 456). Belediyeleri ön plana çıkaran yasal düzenleme 2005 yılında yapılmış, 5393 sayılı 13.07.2005 tarihinde kabul edilen Belediye Kanunu ile Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak konusunda doğrudan yetkilendirilmiştir. Belediye Kanununun 69. maddesine göre Belediye “beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve altyapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirme yetkisine sahiptir” (Erkan, 2009: 228-229).

Belediyeler de kanunun vermiş olduğu inşaat yetkileri belediye bünyesinde kurulan anonim şirketler ile yürütmeye başlamışlardır. Bu şirketler belediye aracılığı ile kentsel dönüşümün yüklenicisi olmaktadır. Şirketlerin en bilineni ve İstanbul genelinde inşaatlar ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştiren İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan KİPTAŞ kuruluşudur (Foto 1). İstanbul'da, son 10 yılda gerçekleşen konut üretiminde büyük bir güce ve etkiye sahip olan KİPTAŞ, mevcut uygulamaları ve kentsel dönüşüm projeleri içindeki rolü ile de inşa faaliyetlerinde önemli bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır (Türkün, Ünsal ve Yapıcı, 2014: 120).

KİPTAŞ'ın kuruluş tarihçesi ve amaçları internet adresinde şöyle belirtilmiştir:

*KİPTAŞ, 1987 yılında yabancı sermaye ortaklığı ile imar planı ve mimari projeler yapmak üzere kurulmuştur. 1989 yerel seçimlerinden sonra atıl hale gelerek tasfiye edilme noktasına gelmiş, akabinde yapılan 1994 yerel seçimleri sonrasında, İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanını alarak yeniden yapılandırılmış bir İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşudur. Başlıca görevi İstanbul'un çarpık yapılaşmasına çözüm getirmek olan KİPTAŞ, 8 Mart 1995 yılında kuruluşunu tamamlayarak faaliyete başlamıştır. KİPTAŞ; yaptığı konutların yanında bunların ihtiyacı olan yollar, atık su ve yağmur suyu kanalları, içme suyu isale hatları,*

*enerji, telefon, doğal gaz hatları, sokak aydınlatmaları, peyzaj uygulamaları, ağaçlandırma, çocuk oyun alanları, oto parklar, çarşı, dini ve sağlık tesisleri, okul, kreş ve spor alanlarını site sakinlerinin istifadesine sunmaktadır (www.kiptas.com.tr).*



**Foto 1:** KİPTAŞ, Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Yüklenici Firmasıdır.

TOKİ ve belediyelerin yanında, çok yaygın olmasa da bazı yerlerde özel müteahhit firmaları da kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir. Parsel bazında konutlarının yenilenmesini talep eden vatandaşlar, gerekli şartları sağlamış olan özel müteahhitlik firmaları ile görüşerek, belediyenin de onay vermesiyle konutlarının yenilenmesini sağlayabilmektedirler (Hardal, 2014: 29).

Hem geniş ölçekli yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde hem de kentsel dönüşümün parsel bazında uygulandığı, hak sahiplerinin özel müteahhitlik firmaları ile anlaşarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇSB) kira ödemelerini, yasada belirtildiği üzere yapmaktadır (Şekil 3). Devletin resmi kanalları ile yapılan kira ödemeleri ile ödemelerin zamanında yapılması ve muhtemel mağduriyetlerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Hatta kira oranlarının düşük kaldığı yerlerde, belediyeler bütçesinden kaynak ekleyerek ödenen kira miktarlarını arttırmaktadır. Ancak saha çalışmaları sırasında bazı hak sahipleri geç ödenen kiralardan dolayı zor durumda kaldıklarını belirtmişlerdir.

2018 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	755,00 TL	1.510,00 TL	3.775,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	830,00 TL	1.660,00 TL	4.150,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	960,00 TL	1.920,00 TL	4.800,00 TL

**Şekil 3:** İller bazında ÇSB tarafından ödenen kira yardım miktarları  
**Kaynak:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Bu anlamda Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulayıcısı olan aktörler olarak TOKİ, İlçe belediyeleri ve özel müteahhitlik firmaları ön plana çıkmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇSB) dönüşümün yasal çerçevesini ve yönetsel sürecini belirlemektedir. Şu ana kadar incelenen kentsel dönüşüm çalışmalarında TOKİ ve belediyelerin aktif rol aldığı dönüşümün devlet eliyle geniş ölçekli ve benzer tip projeler şeklinde yapıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm gerçekleştirilen alanlar genellikle mülkiyet açısından sorunlu bölgelerdir, bu anlamda özel müteahhitlik firmalarının proje gerçekleştirmesi çok mümkün olmamaktadır. Ancak yapılan saha çalışmalarında görüldüğü üzere vatandaşların, merkezden çizilen ve kendi yaşam kültürlerine uygun olmayan projelerden memnun olmadığı görülmektedir. Projelerin, parsel bazında daha küçük ölçekli projeler olarak ve hak sahiplerinin beklenti ve talepleri doğrultusunda gerçekleştirilmesi daha makul karşılanacaktır. Bu uygulama şeklinde de mağduriyetlerin yaşanmaması için mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve yapılacak konutların minimum standartlarının belirlenmesinde idareye büyük görev düşmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulanan alanlar mülkiyet açısından sorunlu bölgelerdir. Dönüşüm alanlarında konutların çoğu arsa tapulu, tapu tahsis belgeli ya da tapusuzdur. Mülkiyet sorunlarının çözümü ancak idare tarafından mümkün olacaktır. Mülkiyet açısından sorunlu bölgelerde belediyeler eli ile gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde bile anlaşmazlıklar yaşanmakta, kentsel dönüşüm yetkilileri en büyük zorluğun sorunlu

alanlarda yaşandığını ifade etmektedir. Bu sebepten dolayı bir alanda kentsel dönüşüm ilan edilmeden önce mülkiyet sorunları çözümlenmelidir. Sorunların çözüldüğü alanlarda bireylerin talebi doğrultusunda parsel bazlı projeler gerçekleştirilebilir. İdare tarafından belirlenen minimum şartlar göz önünde bulundurularak vatandaşların talepleri doğrultusunda projeler çizilerek hak sahiplerinin yaşam koşullarına uygun dönüşüm projeleri gerçekleştirilebilir.



## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İSTANBUL'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

#### **UYGULAMALARI**

İstanbul, şehir coğrafyacısı için bulunmaz bir “laboratuvardır”. Gerçekten, İstanbul “sanayi öncesi şehri”, “sanayi şehri”, hatta az da olsa “sanayi sonrası şehri” temsil eden mekânsal özelliklerle ve sorunlarla doludur (Tümertekin, 2014: 14-15). Hemen her döneme ait özelliklerle ve sorunlarla dolu olan İstanbul, kültürel zenginliği ve farklı dini ve etnik grupları bir arada barındırmasıyla kozmopolit bir kenttir.

İstanbul; Konstantinopolis ve Byzantion gibi isimlerle de anılan çok eski bir yerleşmedir. Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkent olmuş, eski dünyadaki bütün şehirlerin merkezini teşkil etmiş ve günümüzde bir dünya şehri halini almıştır. Kuşkusuz bu derece eski ve önemli şehrin, defalarca aynı mevkide yeniden kurulması, gelişmesi sebepsiz değildir. İmar hareketlerinde, kral, imparator ve sultan olmak üzere vezir, vali, komutan, tüccar, din ve ilim adamlarının büyük katkıları olmuştur (Göney, 2017: 351). Roma ve Bizans dönemlerinde başkent olmuş İstanbul, 600 yıl hüküm süren Osmanlı Devleti'nin de başkentliğini yapmış, farklı kültürlerin etkisinde yönetilen kent; kültür ve sanat anlamında da zengin yapılara sahip olmuştur. Osmanlı Devleti'nin dağılma sürecine girmesi ile birlikte başkent İstanbul da bu durumdan etkilenmiştir.

Birbirini izleyen, I. Dünya Savaşı, İtilaf devletlerinin İstanbul'u işgal etmesi (1919-1922), Kurtuluş Savaşı, ardından başkent Ankara'ya taşınması, İstanbul için şartların olumsuz yönde değişmesine neden olmuştur. Özellikle başkent Ankara'ya taşınması İstanbul'un idari anlamda önemini kaybetmesine ve yatırımların yeni başkente yapılmasına neden olmuştur. Yaşanan bu gelişmelere rağmen İstanbul'un önemini kaybetmemesinin nedeni, endüstri birikimi, liman olarak uluslararası ticaretteki yeri ve bir kültür ve uygarlık merkezi olmasıdır (Kuban, 2004: 383). Bu özelliklerinin yanı sıra, Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan, Boğaz'ı aşmayı kolaylaştıran kara ve deniz yollarının kesişim noktasında ve Haliç ile Marmara Denizi arasında uzanan ve Boğaz'ın girişini kontrol etmeyi kolaylaştıran yarımada ucunda bulunma gibi iki önemli özelliği bir arada tutan konuma sahip olması, 7. yüzyılda Megaralıların kurduğu Bizans'tan bu yana burada devamlı bir büyük şehrin var olmasını sağlamıştır (Bazin ve Tapia, 2015: 229).

## 4.1. İSTANBUL'DA KENTLEŞME

İstanbul; idari fonksiyonu, coğrafi konumu, elverişli iklim şartları gibi özellikleri ile her dönemde nüfus çeken önemli bir yerleşme alanı olmuştur. Uzunca süre Osmanlı yönetiminde yaşayan kentte, Türk ve Müslüman nüfusun yanında farklı din ve medeniyetlerden topluluklar da bir arada yaşamakta, Osmanlı Devleti'nin kozmopolit yapısının bir örneğini sergilemekteydi. İstanbul, Birinci Dünya Savaşı'nın eşliğine geldiğinde bir milyon nüfusu ve ekonomik fırsatların cezp ettiği 130 bin yabancı tebaası ile canlı bir metropol haline gelmişti. Osmanlı hakimiyetinin son döneminde İstanbul'da, Akdeniz'in ve Batı Avrupa'nın her yanından ama aynı zamanda Türk, Tatar ve Rusya'da yaşayan başka etnik kökenlerden Levantenler, şehri doldurmuştu. İstanbul aynı zamanda Balkanlardan, Araplardan, Anadolu'dan ve Kafkaslardan çeşitli grupların örgütlendiği politik, kültürel ve eğitsel bir merkez konumundaydı (Keyder, 2018: 10-11).

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile birlikte yaşanan politik ve ekonomik dönüşümlerle etnik yapı da dönüşüme uğramıştır. Ulus devlet anlayışının yerleşmesi ve Osmanlı Devletinin İmparatorluk yapısının dağılmasıyla beraber diğer etnik gruplar kendi devletleri içerisinde yaşamaya başlamıştır. Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde kalan Rum nüfus ise mübadele sonucunda Yunanistan'daki Türk nüfus ile yer değiştirmiştir. 1950'li yıllara geldiğinde ise Anadolu'daki kırsal nüfus çözülmeye, İstanbul başta olmak üzere büyük şehirler hızlıca kentleşmeye başlamıştır.

### 4.1.1. Cumhuriyet Dönemi İstanbul'da Kentleşme Politikaları

1923 yılında yeni devletin kurulması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte başkent Ankara'ya taşınmış, İstanbul idari fonksiyonunu kaybetmiştir. Ancak İstanbul coğrafi konumu ve tarihi özellikleri ile önemini korumaya devam etmiştir. Yaşanan savaşların etkisi ve siyasi gelişmeler karşısında Cumhuriyetin ilk yıllarında 1927 yılında İstanbul'un nüfusunun 1 milyondan 700 bin civarına düştüğü görülmektedir. 1927-1940 yılları arasında ise savaşların bitmesi ve yaşanan rahatlama ile birlikte İstanbul'un nüfusu artmaya başlamış, nüfus 680.857'den 793.749'a çıkmıştır (Kuban, 2004:385 ve Keyder, 2018: 18). Anadolu'dan İstanbul'a göçlerin başlaması ile birlikte 1945 yılında

860.558 kişi olan İstanbul nüfusu 1955 yılında 1.268.771 kişi, 1970 yılında ise 3.019.032 kişiye ulaşmıştır (TÜİK, 2019).

Bu dönemde İstanbul, ülkenin ilk limanı olmaya devam etmiş ve rıhtımlarını Avrupa Yakası'nda Boğaz'ın girişi boyunca Karaköy'den Tophane'ye; Asya Yakası'ndaysa Haydarpaşa'ya kadar genişletmiştir. Büyük bir kısmı merkezi mahallelerde olacak şekilde gelişen sanayilerin yanı sıra matbaa ve o sıralar Eminönü'nün kalbindeki Cağaloğlu'nda yoğunlaşan yayıncılık da gelişim göstermiştir (Tümertekin, 2014: 212). Beyazıt'ta Kapalıçarşı yakınındaki Bakırcılar Çarşısı boyunca bakırcılık işleri veya Kumkapı'nın çevresinde konfeksiyon gelişirken, daha fazla alana ihtiyaç duyan dokuma fabrikaları şehir dışına doğru dağılmaya başlamıştır. Tabakhaneler, atıklarından dolayı şehir dışına, surların batısında bulunan Zeytinburnu'na taşınmıştır. Yarımada'nın yangınlarla yıkılan geniş bölümleri Fatih İlçesinde esaslı yenileme operasyonlarının gerçekleştirilmesine ve şehrin bir kentleşme planına kavuşması fikrinin vücut bulmasına olanak sağlamıştır (Bazin ve Tapia, 2015: 231-232).

Artan nüfus ve büyüyen kent için yabancı uzmanlara kent planları hazırlatılmıştır. İstanbul'un eski yerleşim sahası, yani Suriçi İstanbul'u veya başka bir deyişle "Tarihi Yarımada"yı içine alan şehir planı çalışmalarında, Carl Ch. Lörcher (1922-1928), Herman Elgötz (1933), Alfred Agac (1933), Hejack H. Lembert (1933), Henry Prost (1936), Martin Wagner (1938) gibi çok çeşitli şehir planlamacılarının çalışmaları mevcuttur. Hiç şüphe edilmemelidir ki bu şehir planlamacıları içinde İstanbul'un yapılaşmasında en etkili olanı ve tesiri bugün bile süreni, Henry Prost'un yaptığı şehir planıdır (Göney, 2017: 352).

Prost'un şehir planında tarihi yarımada'nın topografik özellikleri yanında, yerleşme yoğunluğunu dikkate alarak mevzii tatbikat planları hazırlamıştır. Bu planlarda yapılaşma yoğunluğuna göre mahallelerde bina yüksekliklerine sınırlamalar getirilmiştir. Bunların dışında, Prost; Eski İstanbul'un ve Beyoğlu'nun Haliç'e bakan yamaçlarının ticaret hizmetlerine tahsis edilmesi gerektiği kanaatindeydi. Haliç'in ağır kısmındaki her iki kıyısının, yani Eminönü ile Galata kıyılarının mahalli sanayi hizmetlerine, buna mukabil Topkapı'da surların batısındaki sahanın da büyük sanayi tesislerine ayrılmasını planlamıştır (Göney, 2017: 353-354).



İstanbul'da Cumhuriyet'in ilk yıllarında kentleşme hareketleri ile birlikte bir miktar nüfus artışı yaşanmıştır. Nüfus artışına rağmen İstanbul, tarihi surlar içerisinde bulunan yerleşmelerden meydana gelmekteydi. II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan gelişmeler ve kırdan kente göç hareketinin başlaması ile birlikte İstanbul'un nüfusu 1 milyon sınırını aşmaya, yerleşmeler ise sur dışında kümelenmeye başlamış, hızlı bir kentleşme dönemine girilmiştir.

#### **4.1.2. 1948-1980 Yılları Arası İstanbul'da Kentleşme Deneyimi**

II. Dünya Savaşı sonrasında dünya hızlı bir değişme göstermiştir. Türkiye'de ise şehirler kalabalıklaşmaya başlamış, Marshall yardımı ile birlikte kara yolu şebekesi geliştirilmiş, tarımda makineleşme ve sanayileşme hız kazanmıştır. Kırdan ve küçük şehirlerden İstanbul'a doğru başlayan göçlerle şehrin nüfusu hızla artmış ve buna bağlı olarak 1950'lerin başlarında gecekondulaşma başlamıştır (Göney, 2017: 360). İstanbul, tarihsel olarak üretimin yanı sıra ticaret ve hizmetlerin odaklandığı bir merkez olarak nüfusun ve sermayenin en önemli çekim noktasını oluşturmuş, 1950'lerden sonra izlenen iktisat ve sanayi politikaları sonucunda ülkenin en yoğun göç alan kenti haline gelmiştir (Türkün, 2014: 5).

Göney eserinde 1950'li yıllardaki İstanbul'u şöyle anlatmaktadır: II. Dünya Savaşı sonrasındaki rahatlama ile birlikte otobüs, kamyon ve otomobil kullanımı da gittikçe artmıştı. Buna ilaveten şehir dahilinde yolcu ve yük taşımacılığı da misli görülmemiş derecede fazlalaşmıştır. Şüphesiz bu artış, şehir hayatında da büyük sıkıntılara zemin hazırlamıştır. İstanbul içinde otomobil ve otobüsle bir semtten ötekine yolculuk adeta eziyet haline gelmeye başlamıştır. Şehir genişliyor; bu sebeple sakinlerin iş yeri ile ikameti arasındaki mesafe uzaklaşıyor ve bunun neticesinde motorlu taşıtları kullanmak zorunlu hale geliyordu. Bu zarurete rağmen İstanbul'un yerleşim düzeninde büyük değişiklikler kaydedilmemiş, İstanbul adeta yüzüstü bırakılmış, kendi haline terk edilmiş durumda kalmıştır (Göney, 2017: 361). 1945'te İstanbul'da kayıtlı yalnızca 3000 araç varken, 1960'ta bu sayı 35.000'e, 1970'te de 100.000'e çıkmıştır (Kuban, 2004: 392).

Artan otomobil sayısı aynı zamanda kent mekânını da şekillendirmektedir. Bu durumu Harvey şu cümlelerle anlatmaktadır: Otomobillerle sıkışan ve trafikten tıkanan

yollar sürücüler ve yayalar için neredeyse kullanılmaz hale gelir. Böyle bir sokak ortak bir alan sayılmaz. Oysa arabanın henüz sahneye çıkmadığı dönemde sokaklar birer ortak alandı. Halkın kaynaştığı, çocukların oyun oynadığı bir yer. Fakat bu ortak alan yok edildi ve yerini otomobilin egemenliğindeki bir kamusal alan aldı (Harvey, 2015: 126). Otomobil sayısının artmaya başladığı İstanbul'da da eski yollar ve dar sokaklar artan trafik yoğunluğuna karşı yetersiz kalmaya başlamıştır.

1950'li yıllara bu gelişmeler ile ulaşan İstanbul, 1950'li yılların başından itibaren kırdan yaşanan dönüşümler sonucunda, Anadolu'dan yoğun göç almaya başlamıştır. İstanbul'u etkileyen bir diğer göç hareketi ise Balkanlar'da yaşayan Türklere karşı uygulanan baskı sonucunda yaşanan, "Balkan Göçleri" olmuştur. 1960 ve 1980'li yıllarda olmak üzere Balkanlar'da yaşayan Türk nüfus, başta İstanbul olmak üzere Anadolu'ya göç etmiştir. 1950'li yıllarda yaşanan siyasi ve toplumsal olaylarda İstanbul'da yaşayan azınlık nüfusun İstanbul'dan göç etmesine neden olmuş, İstanbul kozmopolit yapıdan Türk ve Müslüman nüfusun baskın olarak yaşadığı bir yapıya dönüşmüştür.

1960'lı yıllara gelindiğinde, Menderes döneminin sonunda İstanbul'un nüfusu 1.650.000'e çıkmıştır. Eski kentin Fatih, Süleymaniye ve Cerrahpaşa gibi en önemli bölgeleri, Anadolu'dan göç edenlere terk edilmiş, burada oturanlar kentin daha prestijli bölgelerine, yeni gelişmekte olan kuzeydeki konut alanlarına, batıdaki Bakırköy-Yeşilköy bölgesine ya da Kadıköy'e taşınmışlardır (Kuban, 2004: 391). Kontrolsüz büyüme ile birlikte İstanbul'un birçok bölgesinde gecekondu alanları meydana gelmeye başlamış, altyapı ve hizmet bakımından yoksun kalan kentte konut ve ulaşım sorunları daha da artmıştır.

Gecekondu sayısı 1950'de 8238 iken, 1964'te 100.000'e ulaşmıştır. Rami, Taşlıtarla, Yıldızbayırı ve Zeytinburnu gibi kentin batısındaki alanlar, tarihsel kenti küçeleştiren bir yapım etkinliğine sahne olmuştur. Kent merkezinden uzak, kamu arazisi üzerinde yerleşen bu insanlar, 1970'lerin devasa kentsel yayılmasına yol açmışlardır. 25.000 ile 100.000 arasında değişen nüfusu ile bu büyük kent dışı yerleşmeler, kent merkezinden 15-40 km uzakta kurulmuştur. Bazı gecekondu mahallelerinin nüfusu 1970'lerin sonlarında 250.000'e, 1990'ların başlarında da 500.000'e ulaşmıştır (Kuban,

2004: 400-401). İstanbul'un almış olduğu göç artarak devam etmiş, 1985-1990 döneminde en yüksek seviyeye çıkmıştır (Tablo 3).

**Tablo 3:** İstanbul'un Yıllara Göre Aldığı ve Verdiği Göç Sayıları

İstanbul	Toplam Nüfus	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Göç Hızı(‰)
1975-1980	4.074.806	557.082	268.429	288.653	73,4
1980-1985	5.068.512	576.782	279.184	297.598	60,5
1985-1990	6.433.569	995.717	339.040	656.677	107,6
1995-2000	9.044.859	920.955	513.507	407.448	46,1
2007-2008	12.697.164	374.868	348.143	26.675	2,1
2008-2009	12.915.158	388.467	348.986	39.481	3,1
2009-2010	13.255.685	439.515	336.932	102.583	7,8
2010-2011	13.624.240	450.445	328.663	121.782	9,0
2011-2012	13.584.740	384.535	354.074	30.461	2,2
2012-2013	14.160.467	437.922	371.601	66.321	4,7
2013-2014	14.377.018	438.998	424.662	14.336	1,0
2014-2015	14.657.434	453.407	402.864	50.543	3,5
2015-2016	14.804.116	369.582	440.889	-71.307	-4,8
2016-2017	15.029.231	416.587	422.559	-5.972	-0,4
2017-2018	15.067.724	385.482	595.803	-210.321	-19,9

**Kaynak:** (TÜİK, 2019)

Kontrolsüz göç sonucunda ortaya çıkan bu çarpık kentleşmeyi önlemek ve ulaşım sorunlarına çözüm üretebilmek için önceki bölümde bahsedilmiş olan birtakım yasalar çıkartılmış olsa da İstanbul'da gecekondulaşmanın önü alınamamıştır. Plansız büyüme, seçim dönemlerinde verilen gecekondulaşmaları gibi nedenlerden dolayı İstanbul'un birçok semtine yayılan gecekondulaşma alanları çağdaş şehircilik anlayışından uzak, altyapı sorunlarının olduğu mekânlara dönüşmüşlerdir. 1980 yılından itibaren uygulanmaya başlanan neoliberal ekonomik politikalar ile birlikte devlet konut sorununu çözmeye eğilmekten uzaklaşmış, süreci özel sektör ve müteahhitler devralmıştır.

#### 4.1.3. 1980-1999 Yılları Arası İstanbul'da Kentleşme

Türkiye'nin 1980'li yıllarda dünya çapındaki akımlara daha büyük ölçüde açılmasıyla birlikte ekonomik ve toplumsal anlamda hızlı bir dönüşüm başlamıştır. İstanbul doğal olarak insan, para, mal ve simge akışlarının yoğunlaşmasının en derinden hissedildiği odak noktası haline gelmiştir (Keyder, 2018: 220). 1980 yılında ithal ikame ekonomisinden vazgeçilip serbest piyasa ekonomisine geçilmesi, İstanbul'a yönelik müdahaleleri de farklılaştırmıştır. Sanayileşme politikalarının yoğun olduğu 1960-1980 yılları arasında kentsel yatırımlar azalmış, yeni dönemde ise kentsel mekânın düzenlenmesi kentsel ekonominin odağı haline gelmiştir. İstanbul'daki birçok kentsel müdahale Dünya Bankası fonlarıyla gerçekleştirilmeye çalışılmıştır (Şentürk, 2015: 364-365). Neoliberal politikalar doğrultusunda değerli hale gelen kentsel mekân, dünya bankası fonları sayesinde gerçekleşen projeler ile daha da değerli hale gelmiştir. Sanayisizleşme ile birlikte kent merkezi tekrardan önem kazanmaya başlamıştır.

Kapitalizmin geldiği neoliberal aşamada mekân yeniden üretilmektedir. İstanbul da 1980 darbesinden sonra tanıştığımız politikalar üzerinden bizzat bu süreci deneyimlemektedir. Ekonomisi tam da neoliberal anlayışın istediği şekilde yeniden yapılandırılmakta olan, sanayinin kent dışına taşındığı ve yaratıcı endüstrilerin, üretici hizmetlerinin, finans ve gayrimenkul sektörlerinin güçlendirildiği İstanbul'da mekânın yeniden üretimi, bütüncül ve kapsamlı planlama yerine, büyük ölçüde kısa dönemde yatırımları gerçekleştirmeye odaklı, parçacı kamu ve özel sektör yatırımlarını da içeren dönüşüm süreçleri üzerinden gerçekleşmeye başlamıştır (Yalçıntan vd., 2014: 47-48).

Neoliberal ekonomik modelde büyük kentler önemli ekonomik hareket alanlarıdır. "Neoliberal şehir" ise piyasa üzerinden işleyen bir kentleşmeyi tanımlamaktadır. Sakinlerinin ihtiyaçlarından ziyade piyasanın mantığıyla şekillenen, kamusal meselelerden çok bireysel ya da tüzel çıkarılara yanıt veren bir şehirdir. Neoliberal şehir, artan bir ekonomik kuralsızlaşmanın ve üretimin, kolektif tüketimin ve kent mekânının özelleştirilmesinin damgasını taşır (Bayat, 2016: 30). 1980'ler sonrasında tüm dünyada hakimiyet kazanan neoliberal küresel politikalar ile birlikte İstanbul hem ulusal hem de uluslararası sermayenin en önemli çekim alanlarından biri haline gelmiş, neoliberal şehir özellikleri kazanmıştır. Kent, ihracatın desteklediği iktisat ve sanayi politikalarının etkisiyle ülkenin hakim sanayi ve hizmet kenti olma

özelliğini pekiştirirken, bir yandan da inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde yer alan büyük sermayenin en kârlı yatırım alanı haline gelmiştir. Bu dönemden sonra kentsel dönüşüm kilit kavram haline gelmiş, kentin büyük projeler ve büyük parçalar halinde dönüşmesine, krizlerin aşılması ve ekonomik büyümenin sağlanması konusunda önemli bir rol atfedilmiştir (Türkün, 2014: 5).

Bu doğrultuda İstanbul Türkiye'nin en önemli küresel kenti halini almış, büyük projeler, devasa iş merkezleri ve alışveriş merkezleri ile kentin ekonomik faaliyetleri değişim göstermiştir. Bu gelişmeler ile küresel bir kent haline gelen İstanbul'da, gecekondular ve çarpık kentleşme sorunu çözülememiş, çözülemediği gibi artarak devam etmiştir. Konut sorununa çözüm getirmeyen, kent mekânına ekonomik değer açısından yaklaşan politikalar ile büyümeye devam eden İstanbul'da 1999 Marmara Depremi acı sonuçlar doğurmuştur.

#### **4.1.4. 1999 Marmara Depremi Sonrasında İstanbul'da Kentleşme**

İstanbul, bulunduğu coğrafi konum itibarı ile önemli fay hatları üzerinde yer almaktadır. Bu sebepten dolayı İstanbul kurulduğu tarihten günümüze kadar birçok kez şiddetli depremlerle sarsılmıştır. Bu depremlerden en yakın tarihli olanı ise 1999 yılında merkez üssü Gölcük olarak gerçekleşen Marmara Depremi'dir. 1950'li yıllardan itibaren başta İstanbul olmak üzere Marmara Bölgesine yaşanan yoğun göç ve çarpık kentleşme düşük kalitede ve depreme dayanıksız konutlar inşa edilmesine neden olmuştur. 1999 yılında meydana gelen deprem ile birlikte konutlar yıkılmış ve binlerce insan hayatını kaybetmiştir. Depremin yaraları sarılmaya başladıktan sonra İstanbul'da bulunan yapıların sağlamlığı, inşaatlarda kullanılan malzemelerin kalitesi, bina yapılan alanların zemin özellikleri çokça tartışılmaya başlanmıştır.

Ağustos 1999'da yaşanan Marmara Depremi'nden sonra yeniden canlanan deprem korkusu da yeni korunaklı sitelerin pazarlanması ve kentsel dönüşüm uygulamalarının hızlandırılması gibi amaçları destekleyen güçlü bir gerekçe olmuştur. Kentin makroformu, daha emin bir sığınak olarak sunulan kuzey alanlara doğru yeniden şekillenmiştir (Perouse, 2014: 15). Ayrıca 2000'li yıllar, İstanbul'da kentsel rant, kentsel değişim, küreselleşme, özelleştirme ve dışa açılma gibi çeşitli nedenlerle kentte zenginleşmenin ve kutuplaşmanın keskinleştiği ve somut olarak gözlemlendiği yeni bir

dönemin başlangıcı olarak kabul edilmektedir. Bu yeni dönemde, kentteki yeni zenginler ve yeni üst orta sınıflar kendi yaşam tarzlarına uygun yeni mekân arayışı içine girmiştir. Deprem korkusu ve kentteki yoksulluğun artışı da bu grupların kenti güvensiz olarak algılamalarına neden olarak yer seçimi kriterlerini de değiştirmiştir (Erder, 2009: 115). 2002 yılında İktidara gelen yeni yönetim enerjisini yeni gecekondular yapılmasını engellemeye ve var olan gecekonduların iyileştirilmesine, yaşanabilir hale gelmesine harcamaya başlamıştır. 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi, bu sürece bir başka boyut kazandırmıştır. Kentsel dönüşüm, afet uygulamasıyla birleştirilmiş, yıkım/imar faaliyetleri hızlanmıştır (Erder, 2015: 230).

Depremi ortaya çıkardığı acı sonuçlar ve konut sorununu çözmeyi parti programına alan ve liberal ekonomi politikalarını benimseyen AKP hükümetinin iktidara gelmesi ile birlikte gecekondulaşma ve konut sorunları yoğun şekilde tartışılmaya başlanmış, İstanbul'da kentsel dönüşüm gündemin önemli bir konusu haline almıştır. Bu şartlar altında çoğunluğu sağlayarak hükümeti kuran yönetimin ilk hedeflerini de konut politikaları oluşturmuştur. Başta İstanbul olmak üzere tüm Türkiye'de konutların yenilenmesi ve depreme dayanıklı hale getirilmesi amacıyla konut seferberliği başlatılmıştır. Bu çerçevede bir takım yasal düzenlemeler yapılmış, TOKİ, KIPTAŞ gibi kuruluşların yetkileri artırılmıştır.

Liberal politikaların da ekonomik hedef olarak belirlenmesi sonucunda kentler, sermaye akışı ve birikimin olduğu tüketim mekânları olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda İstanbul'da büyük çaplı konut projeleri, uluslararası toplantılar için kongre merkezleri, olimpiyatlar ve turnuvalar için spor kompleksleri inşa edilmeye başlanmıştır. Bu projeler ile birlikte İstanbul'un değeri artmış, 2000 yılından itibaren yeni gecekonduların yapılmasına ve kaçak yapılara müsaade edilmemeye başlanmıştır. İstanbul'un merkezinde sanayisizleşme yaşanırken sanayi kuruluşları İstanbul'un dışına, Tekirdağ-Çatalca ve Gebze-İzmit hattına doğru kaymaya başlamıştır. İstanbul'un yeni imara açılan alanlarına TOKİ eliyle konutlar inşa edilmiş, İstanbul'un yeni yerleşme alanları oluşmuştur.

Bu doğrultuda İstanbul politikalarını oluşturanların bugün yüz yüze olduğu kentsel gelişim eğilimlerinin, yirminci yüzyılın sonundakilerden çok daha farklı olduğu gittikçe daha netleşmiştir. Kentleşme hızı düşmüş, kontrolsüzce genişleyen gecekondular

yapılaşmasına yol açan baskı hafiflemiştir. Bu durum da yapılaşmanın yasa dışı bölümünü azaltmaktadır. Gecekondu bölgelerinde, bozulmakta olan konutlar ve yerel çevre koşullarına ilişkin artan farkındalık nedeniyle konut sorunu, giderek bir nicelik sorunu olmaktan çıkıp, bir nitelik sorunu haline dönüşmektedir. Bu nedenle İstanbul’da mevcut yapı stokunun yenileştirilmesine, yeniden yapılaştırma ve ıslah çalışmalarına daha fazla öncelik vermeyi amaçlayan, düzenleme çalışmalarına sapsanmış dar anlayışın ötesinde, hedef ve kararların kapsamını genişletmeye ilişkin gereksinim ve fırsatlar, gittikçe daha fazla kabul görmektedir (Kocabaş, 2006: 105-106).

## 4.2. İSTANBUL’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM

İstanbul için 1980’ler dışı açılmanın başlangıç yılları olarak anılırsa, 2000’ler küresel ağa dahil olma yarışına katılma iddialarıyla betimlenebilir. 2003 yılı İstanbul için önemli olup bir önceki dönemde İstanbul Belediye Başkanı olan Recep Tayyip ERDOĞAN’ın başbakan olduğu yılı ifade etmektedir. Kurulan hükümetin yayımlanmış olduğu acil eylem planında “konut seferberliği” ve “gecekondulaşma önlenenecek” hedefleri yer almaktadır. İstanbul için kalkınma planlarında her ne kadar planlı kentleşme çabalarından bahsedilmiş olsa da planlamadan öteye geçilememiştir. 2000’li yılların başına gelindiğinde ise İstanbul’da gecekondu olgusu bir kez daha ortadan kaldırılma iddiası ile karşı karşıya kalmıştır. Kentsel yenileme İstanbul’da günümüzde gecekondu olarak anılan konutların, çok katlı sitelere, gecekondu olarak nitelenen heterojen ve çok sayıda kentsel grubun “yeni yerlerine” geçiş sürecini ve bu sürecin planlama girişimlerini betimlemek için kullanılmaktadır. Bu girişimler 1980’li yıllardaki başarısız girişimlerden sonra tekrar hız kazanmış, rutin bir işlem olarak tekrar ortaya çıkmaya başlamıştır (Erkan, 2009:225-226).

1999 yılıyla birlikte dünya kentinin altyapı sorunları büyük ölçüde çözümlenirken, kentsel müdahaleler yeni vizyon projeleri çerçevesinde şekillenmiştir. Dönemin belediye başkanı Ali Müfit Görtuna, İstanbul’a 2023 vizyonu koymuş ve kentsel dönüşüm projeleri ile İstanbul’u öncü şehir yapmayı hedeflemiştir. Bu dönemde yaşanan büyük Marmara Depremi de kentsel dönüşüme yönelik müdahalelerin hız kazanmasına yol açmıştır. Kent yöneticileri depremden sonra, söylemini “mega bir kent yaratacağız ve deprem gerçekliği karşısında kentsel dönüşüm projeleri yapacağız”

şeklinde değiştirmiştir. Vizyon projeler ve deprem odaklı dönüşümün 1999-2004 yılları arasında yaygın bir biçimde uygulandığını söylemek güçtür. Bu durumun temel nedeni ülkedeki ekonomik ve siyasi istikrarsızlıklardır (şentürk, 2015: 386).

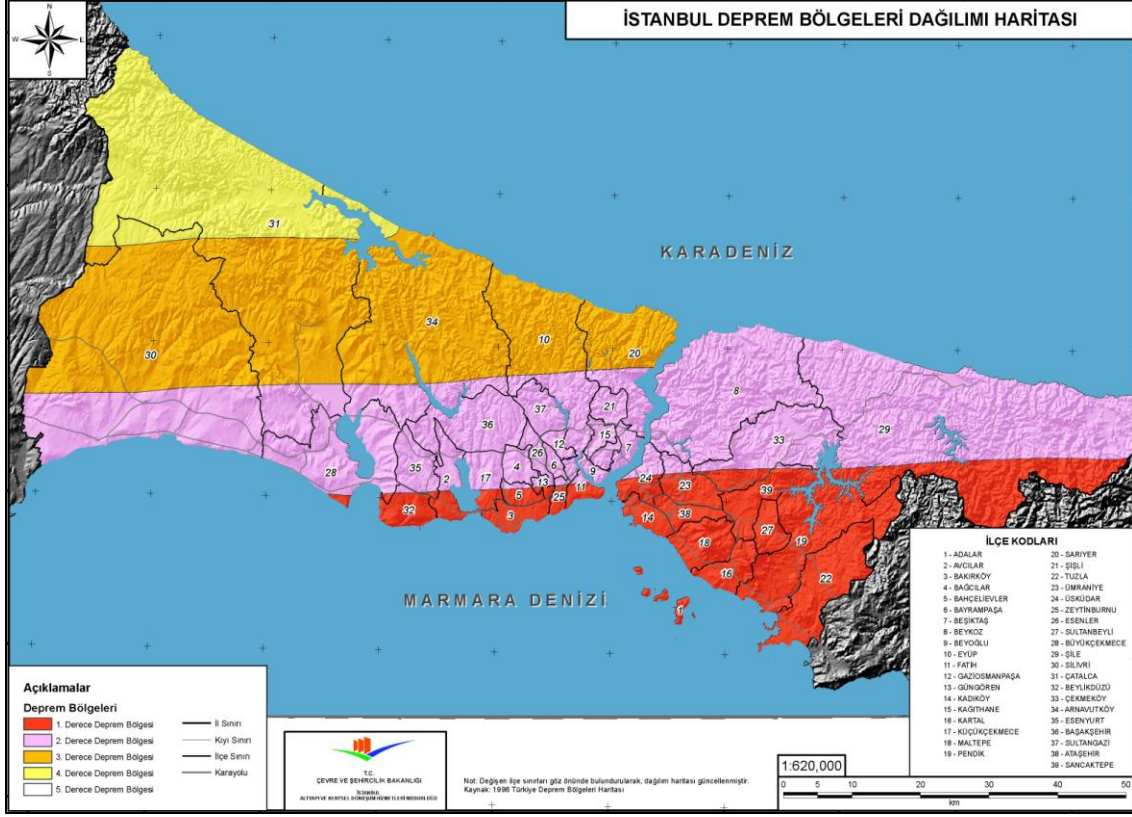
2004 yılından sonra İstanbul’da kentsel dönüşüm projeleri belirli yasa ve yönetmelikler ile hızlanmaya başlamıştır. Bu dönemde kentin merkezindeki ve çeperindeki kentsel dönüşüm projeleri, TOKİ uygulamaları, kentin turizm, tarih, kültür ve finans kenti olarak kurgulanması, küçük ölçekli kentsel tasarım projelerinin yapılması kentsel mekânın önemli müdahalelere tanık olduğunu göstermektedir. Yine bu dönemde gecekondular ve kaçak yapı neredeyse tamamıyla durdurulmuş, vatandaşın kira der gibi ev sahibi olması amacıyla başlatılan kentsel dönüşüm çalışmalarının aflara alternatif olması planlanmıştır. Artık kentsel dönüşüm yasal çerçevesi olan, süreçleri ve yönetimi tasarlanmış bir kentsel müdahale aracı olarak konumlandırılmıştır (şentürk, 2015: 388).

İstanbul’da 2005-2012 yılları arasında kentsel dönüşüm uygulamaları çoğunlukla proje aşamasında kalmış, kentsel dönüşümün kapsayıcı bir yasal dayanağı bulunmadığı için ancak ilçe belediyeleri öncülüğünde projeler uygulanmıştır. Bu anlamda “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” projelerin yasal dayanağını oluşturmuştur. Kanun isminde de ifade edildiği üzere tarihi dokular ve kültürel taşınmazların korunmasına yönelik olarak çıkartılmıştır. Ancak kanuna dayanarak İstanbul’da kentsel dönüşüm projelerine başlanmıştır.

İlk olarak 2007 yılında İstanbul’un ilk kentsel dönüşüm projelerinden sayılan Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir. Yine aynı tarihte Fatih Belediyesi tarafından, kamuoyunda sıklıkla tartışılan, yaygın ismi ile “Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi” olarak bilinen “Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi” başlatılmıştır. İstanbul’da geniş alanların yıkılıp dönüştürülmesine ise 2012 yılında kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinen, önceki bölümde de ayrıntılı bir şekilde ele alınan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Kanunu’nun” çıkarılmasıyla birlikte başlanmıştır. Çıkarılan bu yasa ile birlikte kentsel dönüşüm çalışmaları deprem odağında gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Bu anlamda deprem riski yüksek olan İstanbul, Marmara Depremi’nin sonuçları ile birlikte



düşünüldüğünde acil önlem alınması gereken il konumundadır (Şekil 4). Hatta kentsel dönüşüm alanlarında oturan vatandaşlar da konutlarının yenilenip, depreme karşı dayanıklı ve sağlam olmasını talep etmektedir.



**Şekil 4:** İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası  
**Kaynak:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Ancak kentsel dönüşümü deprem ve doğal afet tehditleri gerekçe gösterilerek, deprem odağında gerçekleşen projeler olarak ele almak, sürecin eksik değerlendirilmesine neden olmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm alanlarının bulunduğu konum ve kent mekânına yüklenen ekonomik değer sürece farklı anlamlar yüklemektedir. Küresel bir kent haline gelen İstanbul'da, deprem riski ön planda tutularak başlatılan kentsel dönüşüm projeleri, çok büyük bütçelere ulaşmakta ve projelerden yüksek kârlar elde edilmektedir. Aynı zamanda dönüşen mahallelerin sosyal ve kültürel yapısında da değişimler meydana gelmekte, toplumsal anlamda bir dönüşüm gerçekleşmektedir.

İstanbul'da kentsel dönüşüm projeleri dar gelirli kesimin konut sorununu çözme söylemleri ile gündeme getirilmiştir. Ancak geçen süreçte uygulaması tamamlanmış projeler, dar gelirli kesimler için artan oranda yerinden edilme tedirginliği, yoksullaşma

ve giderek mülksüzleşme getirmiştir. Sorunu salt fiziksel müdahale ile çözeceği iddiası taşıyan kentsel dönüşüm projeleri bir yandan barınma sorununu derinleştirmekte, bir yandan da genel ekonomi politikaları içinde sermayenin birikim krizini çözme ve kentsel alanda bölüşümü hakim sınıflar lehine yeniden düzenleme işlevlerini üstlenmektedir (Ünsal ve Türkün, 2014: 19).

Türkiye'nin küresel merkezi olan İstanbul'un, hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri ile küresel sermaye ve aktörler açısından daha da cazip hale geleceği düşünülmektedir. Bu doğrultuda kentte beş yıldızlı oteller, lüks konut alanları, iş ve alışveriş merkezleri inşa edilmektedir. Ancak adı geçen bu yapıların oluşturulması için kentsel arsa stoku yeterli olmadığından kent merkezindeki eski mahalleler ve merkeze yakın gecekondu alanları dönüşüme konu edilmektedir. Bu tarz uygulamalar ise dönüşüm alanlarında yaşayan yoksul/marjinal kesimlerin yaşam alanlarından uzaklaştırılmalarına neden olmakta ve kentte mekânsal ayrışmayı ortaya çıkarmaktadır (Ergun, 2011: 223-224).

Son yıllarda kentin çehresini tamamen değiştirecek nitelikte irili ufaklı yatırım ve yenileme projelerinin hızla üretilmekte olduğunu kentte yaşayan herkes fark etmekte ve gözlemlemektedir. Bu projelerin küçük bir kesimi medya aracılığıyla kamuoyunda tartışılırken, büyük kesimi ise hiç fark edilmeden sessizce uygulamaya geçmektedir. Bu projelerin tasarım, hazırlama ve uygulama aşamalarında şehircilik, koruma, mimari, estetik ve kamu yönetimi ilkeleri açısından tartışılıp tartışılmadığı bilinmemektedir. Esas olarak hızla gerçekleştirilen ve çok boyutlu toplumsal etkileri olan çeşitli ölçekteki kararların “saydamlık”, “demokratik katılım” ya da “yönetişim” gibi ilkelere uyulmadan kentte yaşayanların ve hatta projelerden doğrudan etkilenen kesimlerin bilgisi ve denetimleri dışında oluşturulduğu açıktır. Kentte uygulanan ya da uygulanmak üzere hazırlanan projelerin sayıları, amaçları ve muhtemel toplumsal etkileri konusunda derli toplu bilgiye maalesef sahip değiliz. Kent içinde, farklı kurumlar ve farklı belediyeler tarafından hazırlanan çok sayıda projenin sonuçta fiziksel olarak nasıl bir İstanbul yaratacağını henüz tam anlamıyla bilemiyoruz ama mevcut eğilimler izlendiğinde sınıfsal ayrılaşmanın daha da belirginleşeceği açıktır (Erder, 2009: 118).

Bu kapsamda 2000'li yılların başından itibaren İstanbul'da birçok kentsel dönüşüm projesi hazırlanmış ve bunların bir kısmı hayata geçirilmiştir. 2012 yılında

çıkarılan yasa ile birlikte kentsel dönüşüm il geneline yayılmıştır. İstanbul’da 39 ilçenin 12’ sinde geniş ölçekli ve ada bazında kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken, diğer ilçelerde tek tek binaların kentsel dönüşüme uğradığı parsel bazlı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. İstanbul bir bütün halinde ele alındığında il genelinde tamamlanmış ve devam eden başlıca kentsel dönüşüm projeleri şunlardır;

- *Zeytinburnu İlçesi Kentsel Dönüşüm Projesi Pilot Uygulamaları*
- *Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Kent ve Yenileme 21. Yüzyıl Kent Vizyonu Projesi*
- *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Maltepe Başbüyük Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Maltepe Gülsuyu ve Gülensu Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Gaziosmanpaşa Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Güngören Tozkoporan Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi*
- *Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi*
- *Neslişah Sultan ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Kentsel Yenileme Projesi* (Özden, 2016: 315).

Adı geçen projeler, kamuoyunda da sıklıkla gündeme gelen projelerdir. 2012 yılından önce başlayan projelerin yasal dayanaklarını 5366 sayılı kanun oluşturmaktadır. İstanbul’da ilk uygulanan projeler arasında kamuoyunda “Sulukule” adı ile bilinen “Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi” sayılmaktadır. 2005 yılında Fatih Belediyesi tarafından kentsel yenileme alanı ilanı ile başlayan proje, özellikle roman vatandaşların yoğun olarak yaşadığı bir bölgeyi kapsamaktadır. Gecekonduların yıkılması ve bölgede yaşayan roman vatandaşların mahalle dışında başka alanlara gönderilmesi sonucunda “yerinden edilme”, “dışlanma” gibi tartışmalar yaşanmıştır. Açılan davalar ve yürütmeyi durdurma kararları ile ilerlemesinde güçlükler yaşanan projede, 2013 yılında konut teslimatları gerçekleştirilmiştir (Foto 2-3).

Ancak Sulukule’de yaşayan Roman vatandaşlar İstanbul’un başka alanlarına gönderilmiş, gittikleri yerlerde sosyal ve kültürel anlamda uyum sorunları yaşamışlardır. 2010 yılında başlanan “Kadıköy Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi” ise kamuoyunda,

anlaşma sürecinde yaşanan sorunlar ve yıkımlara direnen mahalle sakinleri ile gündeme gelmiştir. 2013 yılında riskli alan ilan edilen bölgede yıkımlar gerçekleştirilmiş ancak firmaların iflası, anlaşmazlıklar, dava süreçleri gibi nedenlerle henüz tamamlanan proje bulunmamaktadır. Kentsel dönüşümden etkilenen hak sahipleri bu süreci protesto etmekte ve kent yöneticilerinin bu soruna çözüm üretmeleri gerektiğini dile getirmektedir (Foto 4-5).



**Foto 2-3:** Sulukule’de Yıkılan ve Yerine Yapılan Kentsel Dönüşüm Konutları  
**Kaynak:** <http://megaprojeleristanbul.com>



**Foto 4-5:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı. Yıkım sürecinde çokça gündeme gelen projede yıkılmadan kalan tek ev, projenin simgesi haline gelmiştir.  
**Kaynak:** <http://megaprojeleristanbul.com>

2012 yılından sonra ise Zeytinburnu Sümer Mahallesi Pilot Uygulama Projesi 6306 sayılı kanuna dayanarak gerçekleştirilmeye başlanmıştır. İstanbul’un birçok ilçesinde gecekonduların dönüşümü şeklinde kentsel dönüşüm uygulamaları hayata geçirilmeye başlanmıştır. Ayrıca tarihi mekânların dönüşümünü ve yenilenmesini içeren Fener-Balat Kentsel Yenileme Projesi, Kuzguncuk’ta gerçekleştirilen soylulaştırma uygulamaları ve devam etmekte olan birçok proje

İstanbul'da bir şantiye ortamı oluşmasına neden olmaktadır. İstanbul'daki bu projeler TOKİ, ilçe belediyeleri ya da her ikisinin ortaklığı ile yürütülmektedir (Tablo 4).

**Tablo 4:** TOKİ Tarafından İstanbul'da Tamamlanan ve Devam Eden Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Gelişim Projeleri

Proje Adı	Proje Durumu	Seviye	Konut Sayısı
İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 1. Kısım	Tamamlandı	%100	912
İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 2. Kısım + sosyal donatı (ilköğretim 32, Ticaret Merkezi, spor salonu)	Tamamlandı	%100	576
İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 3. Kısım	Tamamlandı	%100	1152
İstanbul Küçükçekmece İkitelli Ayazma	Tamamlandı	%100	308
İstanbul Fatih Sulukule 577 Konut ve ticari birimler, sığınak ve otoparklar inşaatları	Tamamlandı	%100	577
İstanbul Başakşehir Ayazma 300 Adet Konut, Sağlık Ocağı, Ticaret Merkezi, 16 Derslikli İlköğretim Okulu ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (Gecekondu Dönüşüm)	Tamamlandı	%100	300
İstanbul Esenler Oruçreis Mahallesi 262 Adet Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Tamamlandı	%100	262
İstanbul Kayabaşı 20. Etap 270 Adet Konut, 2 Adet Büfe, 3 Adet Cami, 2 Adet İlköğretim Okulu, 1 Adet Lise, 1 Adet Sağlık Ocağı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Tamamlandı	%100	270
İstanbul İli Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi 70 Adet Konut İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Tamamlandı	%100	70
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Kentsel Dönüşüm Alanı 1336 ada 13 Parsel 87 Adet Konut İnşaat İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Tamamlandı	%100	87
İstanbul Tuzla 1.Bölge 760 konut Alt gelir	İnşaat Aşamasında	%99	760
İstanbul Tuzla Aydınlı 2. Bölge (gecekondu dönüşüm)	İnşaat Aşamasında	%98	984
İstanbul Maltepe 1. Etap Başbüyük	İnşaat Aşamasında	%98	300
İstanbul İli Üsküdar İlçesi 173 Adet Konut ve 8 Adet Dükkan İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	İnşaat Aşamasında	%98	173
İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi 232 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	İnşaat Aşamasında	%96	232
İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi 1391 Ada 49 Parselde Yapılacak Olan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 305 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	İnşaat Aşamasında	%39	305
İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm 1.Etap 796 Konut, Sosyal Tesis, 13 Adet Dükkan İnşaatı ile Çevre Düzenlemesi ve Altyapı İnşaatı İşi	İnşaat Aşamasında	%32	796
İstanbul G.O.P. 196 Adet Konut, 1 Adet Spor Salonu, 1 Adet Büfe İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri yapım işi	İnşaat Aşamasında	%0	196
İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ayazma Mahallesi 1336 Ada 13 Parsel 87 Adet Konut ve 1379 Ada 1 Parsel 290 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	İnşaat Aşamasında	%0	377
İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 224 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	İnşaat Aşamasında	-	224

**Kaynak:** TOKİ (www.toki.gov.tr)

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **GAZİOSMANPAŞA, ESENLER VE ZEYTİNBURNU'NDA TAMAMLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE MEKÂNSAL YANSIMALARI**

İstanbul'un birçok ilçesinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya devam etmektedir. Araştırma sahasını oluşturan Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu da yoğun kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı ilçelerin başında gelmektedir. Devam eden projelerin yanında artık kentsel dönüşüm projeleri tamamlanmaya başlamış, projelerin sonuçları ve mekânsal etkileri somut bir şekilde görünür hale gelmiştir. Bu doğrultuda Gaziosmanpaşa, Esenler ve Zeytinburnu'nda tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinden yola çıkarak, kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri saha çalışmaları yapılarak incelenmiştir.

#### **5.1. GAZİOSMANPAŞA'DA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Gaziosmanpaşa'nın bulunduğu bölgede yerleşme tarihi Osmanlı Dönemi'nde başlamaktadır. Osmanlı Dönemi'nde bölge Eyüp kazasına bağlı yoğun nüfusa sahip olmayan bir yerleşim alanıdır. Bu anlamda Gaziosmanpaşa, 1950 yılına gelene kadar toplamda 34 hanelik bir yerleşim alanından ibarettir. 1950 Haziran'ı itibarıyla, bölgeye 500 evlik bir topluluk yerleştirilmiştir. 1953 yılında da göçmenlerin yerleştirilmesi için yapılan 2000 civarında ev ile bölgenin geniş bir yerleşim alanına kavuştuğu anlaşılmaktadır (Karahasanoğlu, 2013: 30).

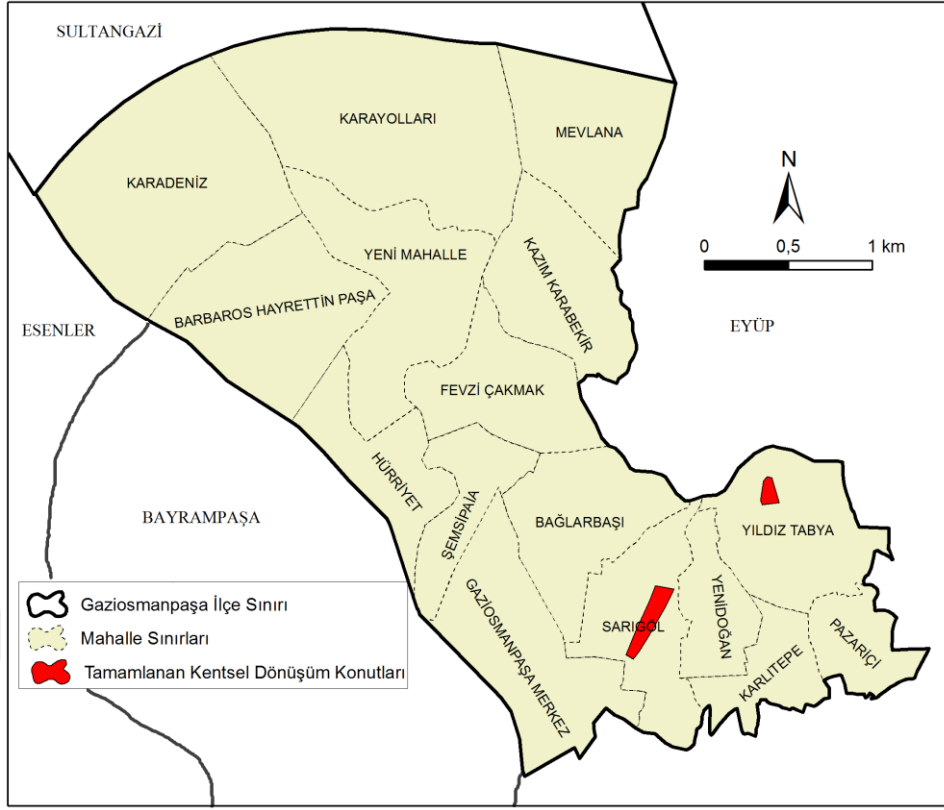
Gaziosmanpaşa, 1950'li yılların başından itibaren gelişim göstermiş, 1963 yılında Eyüp ve Çatalca ilçe sınırlarından ayrılarak ilçe haline gelmiştir. Eyüp ilçe sınırları içerisinde yer alan bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında "Taşlıtarla" olarak adlandırılmıştır. 1962'de yapılan bir araştırmaya göre Taşlıtarla'da bulunan 18 bin gecekonduda yaklaşık 90 bin kişinin yaşadığı tahmin edilmektedir. 1960'lı yıllardan itibaren sanayinin bu bölgelere kayması ile birlikte ilçe hızlı bir nüfus artışı yaşamıştır. 1985 yılında yapılan nüfus sayımında ilçe nüfusu 291.715 kişidir. 1990 yılında ilçe nüfusu 393.667'ye, 1997 yılında ise 570.943 kişiye yükselmiştir. 2007 yılı itibarıyla 890.522 kişinin yaşadığı büyük bir ilçe ortaya çıkmıştır. 2008 yılı itibarıyla



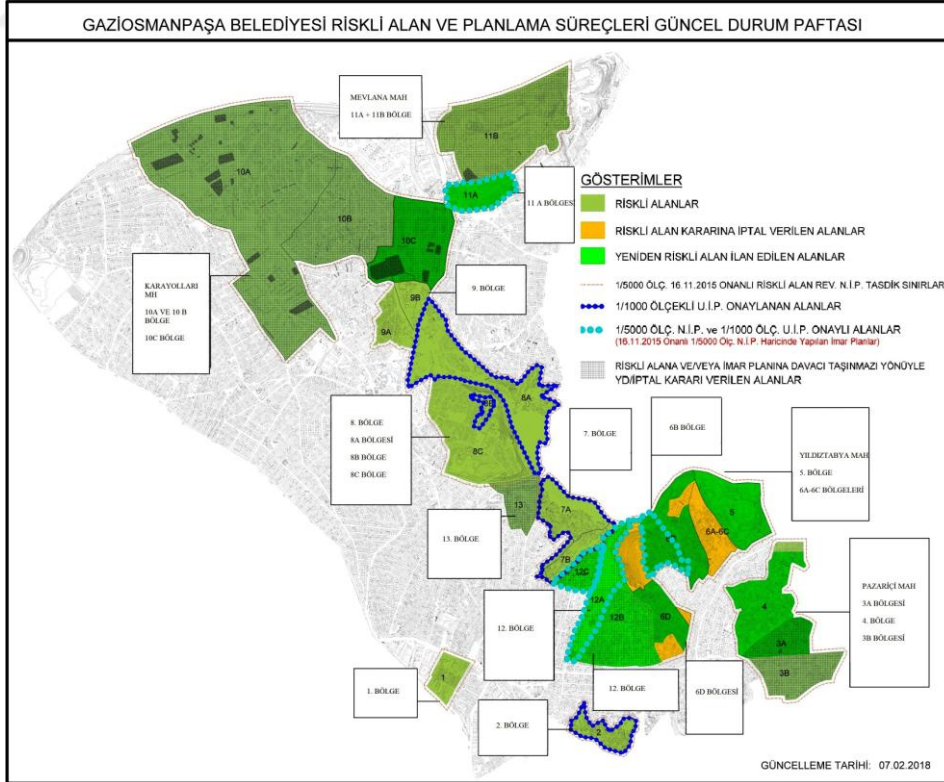
“Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanunla”, Gaziosmanpaşa İlçesi üçe bölünmüş, iki yeni ilçe, Arnavutköy ve Sultangazi ilçeleri doğmuştur. Bu bölünme ile birlikte ilçe nüfusu 460.675’e düşmüştür. Bu tarihten itibaren ilçe nüfusu bariz bir artış göstermemiş, 2018 yılında 487.046 kişi olarak sayılmıştır. Bölünme sonunda yapılan yeniden düzenleme ile Gaziosmanpaşa Belediyesi’ne bağlı mahalle sayısı 29’dan 16’ya inmiştir (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2009: 10-11).

Yaşanan bu hızlı kentleşme sürecinden sonra Gaziosmanpaşa’nın birçok bölgesinde gecekondular meydana gelmiştir. İstanbul’un büyüyen metropol halini almasıyla birlikte, başlangıçta şehrin dışında kalan Gaziosmanpaşa, şehrin merkezi haline gelmiştir. Şehrin merkezi noktasında, altyapı ve şehircilik açısından sorunlu bölgelerin bulunması da rahatsız edici bir durum oluşturmuştur. Bunun yanı sıra 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi ve acı sonuçları eski konutların yıkılması ve dönüştürülmesi gerekliliğini bir kez daha gündeme taşımıştır. Her ne kadar 2005 yılında Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi kentsel dönüşüm adı altında çalışmalara başlanmış olsa bile planlı dönüşüm çalışmaları ve yıkımlar 2012 yılında yapılan yasal düzenlemeden sonra başlamıştır. Bu tarihten itibaren Gaziosmanpaşa’nın 10 mahallesi için kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmış ve günümüze kadar gelen süreçte projelerin bazıları tamamlanmıştır. Bu bağlamda çalışma alanını oluşturan Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallelerindeki proje alanları Gaziosmanpaşa’da tamamlanan ilk kentsel dönüşüm projeleri arasında yer almaktadır (Şekil 5).

Gaziosmanpaşa’da Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallelerinde tamamlanan projeler olduğu gibi birçok mahallesinde kentsel dönüşüm projeleri devam etmektedir. Gaziosmanpaşa İlçesinde çok geniş bir saha “riskli alan” ilan edilmiştir (Şekil 6). Bu karara karşı davalar açılmış, dava sürecinden dolayı kentsel dönüşüm projeleri yavaşlamıştır. Danıştay bazı bölgelerdeki riskli alan kararlarını incelemelerden sonra iptal etmiştir. Bazı alanlar ise tekrardan riskli alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilirken 6306 sayılı yasada da belirtildiği üzere sadece deprem riski değil mahallelerin altyapı, ulaşım ve konut özellikleri gibi durumları da değerlendirilerek riskli alan kararı çıkartılmaktadır. Ancak mahallelerde kurulan kentsel dönüşüm dernekleri tarafından bu kararlara itirazlar devam etmektedir.



**Şekil 5:** Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallelerinde Bulunan Tamamlanmış Kentsel Dönüşüm Proje Alanları



**Şekil 6:** Gaziosmanpaşa Belediyesi Riskli Alan Paftası  
**Kaynak:** Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2018



Gaziosmanpaşa’da ise en son, Gaziosmanpaşa ile Eyüp ilçe sınırlarını oluşturan İslambey Caddesinde gecekondular yıkılarak “We Haliç Kentsel Dönüşüm Projesi” başlatılmıştır (Foto 6). Gaziosmanpaşa’da projeler geniş alanı kapsamakla birlikte, süreç planlandığı gibi ilerlememekte, anlaşmazlıklar, dava süreçleri, yüklenici firmaların iflası, seçim dönemleri gibi durumlardan dolayı proje bitiş tarihlerinin uzadığı görülmektedir.



**Foto 6:** Gaziosmanpaşa’da en son yıkılan ve yapımına başlanan “We Haliç Kentsel Dönüşüm Proje Alanı”

İstanbul il genelinde olduğu gibi Gaziosmanpaşa’da kentsel dönüşüm projeleri yoğun bir şekilde devam etmektedir. Gaziosmanpaşa hem devam eden hem de tamamlanan kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte kentsel dönüşüm çalışmalarının laboratuvarı haline gelmiştir. Tamamlanan kentsel dönüşüm projelerinin de ortaya çıkmasıyla birlikte kentsel dönüşüm süreci daha iyi analiz edilmeye ve sonuçlar tecrübe edilmeye başlanmıştır. Bu doğrultuda, Gaziosmanpaşa’da gerçekleşen kentsel dönüşümün yönetsel sürecini öğrenebilmek ve projeler ile ilgili ayrıntılı bilgiler edinebilmek için Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürü Mustafa BAŞARAN ile mülakat gerçekleştirilmiştir (Foto 7).



**Foto 7:** Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürü Mustafa Başaran ile yapılan mülakattan bir görüntü (03.08.2018)

- Kentsel Dönüşüm Müdürü Mustafa BAŞARAN Gaziosmanpaşa gibi sorunlu yapıların fazla olduğu alanlarda dönüşüm gerçekleştirmenin son derece zor olduğunu ifade ederek süreci şöyle anlatmıştır:

*Gaziosmanpaşa'nın yüzde 39'u kentsel dönüşüm alanıdır. 2008 yılında Belediye 3'e bölününce yapı yoğunluğu Gaziosmanpaşa'da kalmıştır. Gaziosmanpaşa'da bulunan konutlarda mülkiyet sorunları vardır, kentsel dönüşüm ile bunların çözümü de hedeflenmektedir. Gaziosmanpaşa'daki insanlar evlerine sadece ekonomik anlamda değil, manevi anlamda da bağlıdır. Bundan dolayı anlaşmalar sosyolog ve psikolog eşliğinde gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin daha sağlıklı işleyebilmesi için, müteahhitlik (inşa) boyutu, anlaşma ve hukuki süreç bittikten sonra olmalıdır. Gaziosmanpaşa'da kentsel dönüşüm "6306" sayılı kanuna göre uygulanmaktadır. Kira ödemelerini belirlenen miktarlar dahilinde bakanlık ödemektedir. Yasaya göre 960 lira kira ödenmektedir. Ancak kira oranları daha yüksek olduğu için üzerindeki rakam GOPAŞ (Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ile belediye bütçesinden karşılamaktayız."6306" sayılı kanunda tapu tahsis belgesi olanlara kira verilir şartı yok, ancak biz bu kişilere de kira ödeyerek 2,5 milyar civarı kira ödemesi yapmaktayız. Anlaşma sürecinde, tapu tahsis belgesi olanlara, tapusu olanlara göre daha düşük pay verilmektedir. Dava süreçleri projeleri yavaşlatmaktadır. 2017 Şubat ayından sonra temyiz süreci ile birlikte önümüz açılmıştır. Ancak belediye olarak kamulaştırma yetkisini kullanma taraftarı değiliz. Kamulaştırma üç dört yerde çok zorunlu hallerde uygulanmıştır. Öncelikli amacımız uzlaşmaktır. Tamamlanan konutlar hak sahiplerine kura çekilerek teslim edilmektedir. Akrafa ve kardeşleri bir arada tutmak ve yerinde dönüşüm gerçekleştirmek öncelikli amacımızdır. Kentsel dönüşüm ile birlikte planlamada yeşil öngörümüz vardır. Gaziosmanpaşa'da kişi başına 10 m<sup>2</sup> yeşil alan planlıyoruz. Şu anda bu oran 0'a çok yakın seviyelerdedir. Projeler ile birlikte metro ve minibüs hatları açılmaktadır. Yapılan çalışmalar geleceğe dönük projelerdir, kentsel dönüşüm sürecinin tamamlanmasının Gaziosmanpaşa'da 15-20 yılı bulacağı tahmin edilmektedir. Kentsel dönüşüm zor bir süreç olmasına rağmen Gaziosmanpaşa Belediyesi olarak başarılı çalışmalar yürütmekteyiz çünkü en zoru*

*Gaziosmanpaşa gibi, yapı stoğunun fazla, mülkiyet durumlarının sorunlu olduğu yerlerde dönüşüm gerçekleştirmektir.*

Gaziosmanpaşa'da kentsel dönüşüm projelerinin ilk gündeme geldiği mahallelerinden bir tanesi de Sarıgöl Mahallesi'dir. Sarıgöl Mahallesi'nde bir taraftan yıkımlar devam ederken diğer taraftan "Sarıgöl Kent Konutları Kentsel Dönüşüm Projesi" tamamlanmış, sonuçları görünür hale gelmiştir.

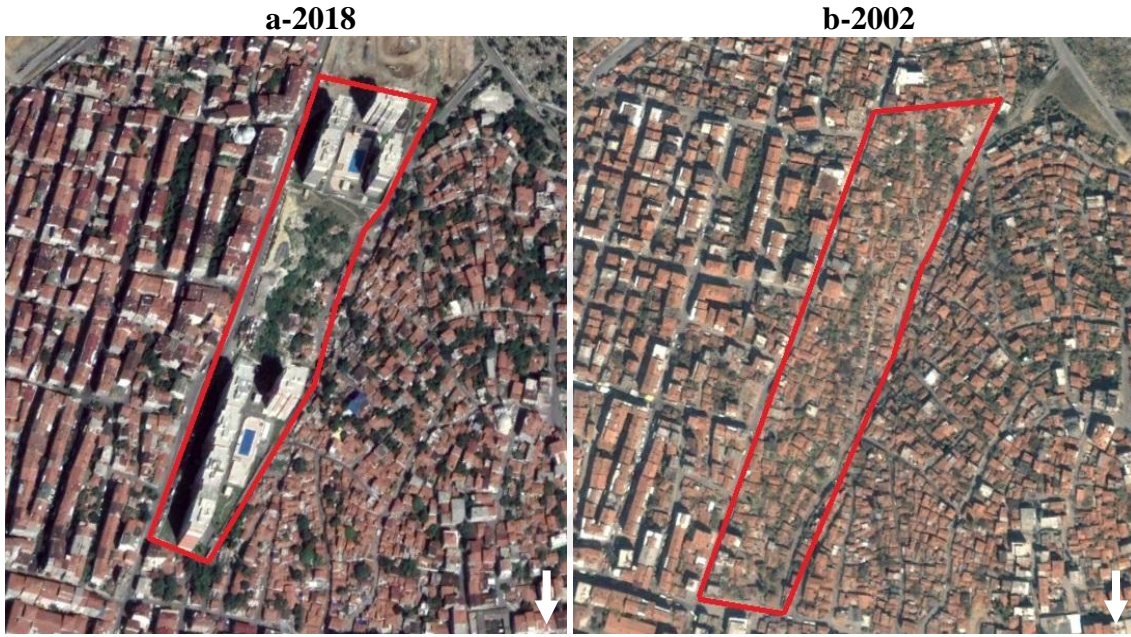
### **5.1.1. Sarıgöl Mahallesi ve Sarıgöl Kent Konutları**

2018 TÜİK verilerine göre 24.783 kişilik nüfusu olan Sarıgöl Mahallesi İstanbul'un yoğun göç almaya başladığı dönemler olan 1950 ile 1960 yılları arasında kurulmuştur. Mahallenin ilk sakinlerini Doğu Karadeniz bölgesinden gelen özellikle Rize ilinden gelen vatandaşlar oluşturmuşlardır. İlerleyen dönemde Balkanlardan gelen göçler, Roman vatandaşların mahalleye yerleşmesi ve 1990'lı yıllarda Doğu, Güneydoğu bölgelerinden yoğun göç alan mahalle kozmopolit bir yapı kazanmış ve neredeyse tüm Türkiye coğrafyasını temsil eder hale gelmiştir. Sarıgöl Mahallesi genellikle maddi durumu çok düşük olan ve henüz bir meslek sahibi olmayan kişilere kapılarını açtığından dolayı sağlıklı bir şehirleşme süreci izleyememiştir. Hükümetlerin seçim öncesi çıkardığı aflar, insanların konut ihtiyacı gibi sebeplerden dolayı kısa sürede yapılan gecekondular ile mahalle hızla büyümüştür. Bu şekilde altyapı ve hizmetlerden yoksun kalarak büyüyen mahallede birçok sorun ortaya çıkmaya başlamıştır. 2000'li yıllara gelindiğinde Sarıgöl Mahallesinde özellikle "*Şen Mahalle*" olarak adlandırılan kısım İstanbul'un çöküntü alanı haline gelmiştir (Hardal, 2014: 40).

Sarıgöl Mahallesinin doğusunda Yıldıztabya, batı ve güneybatısında Bağlarbaşı, Gaziosmanpaşa Merkez, kuzeyinden ise Yeşilpınar (Vialand Tema Park Alanı, yeni adıyla İsfanbul Tema Park) Mahalleleri ile çevrilmiştir. Sarıgöl Mahallesi Sarıgöl Kent Konutlarının yapıldığı bölüm kuzey-güney yönlü vadi boyunca uzanmaktadır. Mahallenin en kuzey bölümünde, ıslah edilmiş ve kanalizasyon olarak kullanılan dere yatağı bulunmaktadır. Engebeli bir yapıya sahip olan Sarıgöl Mahallesinde düzlük alanlar bulunmadığından ve yoğun bir yerleşime sahip olunmasından dolayı, kentsel büyüme dikey yönde gelişmektedir (Hardal, 2014: 40).



Ortaya çıkan kötü görüntü, yaşam şartlarının düşüklüğü ve 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi'nin etkileri düşünüldüğünde Türkiye'de olduğu gibi Sarıgöl Mahallesi de 2005 yılında kentsel dönüşüm konusu gündeme gelmeye başlamıştır. 2005 ile 2011 yılları arasında birkaç ev yıkımı dışında faal olmayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2012 yılından sonra "6306 sayılı Afet Dönüşüm Yasası" ile birlikte uygulanmaya başlanmış ve 2016 yılından itibaren "Sarıgöl Kent Konutları Kentsel Dönüşüm Projesi" tamamlanarak, konutlarda oturulmaya başlanmıştır (Şekil 7).



**Şekil 7:** Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilen Sarıgöl Kent Konutlarının bulunduğu bölgede (a) yıkımlardan önce çok sayıda gecekondunun bulunmaktaydı (b).

**Kaynak:** Google Earth Pro

Kentsel dönüşümün yoğun olarak devam ettiği Sarıgöl Mahallesi'nde, Sarıgöl Kent Konutlarının tamamlanmasıyla birlikte kentsel dönüşümün mekânsal etkileri ortaya çıkmaya başlamış, dönüşüm ile birlikte fiziki ve toplumsal mekân üzerinde birçok değişim yaşanmıştır. "Sarıgöl Mahallesi Yerinde Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında; 2 etapta 725 konut yapılmış, 182 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Kentsel Dönüşüm Şefi, "Sarıgöl Kent Konutları Dönüşüm Projesi" ile ilgili olarak şu ifadeleri kullanmıştır;

*Yüzde 90'ı tapusuz ve belediyenin yeri olan alanda 300 adet konut yıkılmıştır. Emlak İstimlak Müdürlüğü bu alanda oturan tapusu olmayan kişilere tapularını alma hakkı tanımıştır. Bu süreç ile birlikte gerçekleşen kentsel dönüşüm sonucunda gecekondun hak sahipleri uygun şartlarda konut sahibi olma hakkı elde etmiştir. Kentsel dönüşüm anlaşma sürecinde m<sup>2</sup> karşılığı para talep eden hak sahiplerine ise değerlendirme yapıp hakları para olarak ödenmiştir. Değerleme, sahibinden satılan lüks binalar ölçüt alınarak yapılmıştır.*

Sarıgöl Mahallesi gecekonduların yıkılıp yeni konutların tamamlanmaya başlanması ile birlikte mahalle nüfusu ve sokaklardaki kalabalık azalmaya başlamıştır (Foto 8). Birçok konutun yıkılıp yerinin boş kalması ve yeni konutlarda oturanların mahalle ile ilişkisinin sınırlı olması bu durumun oluşmasında etkili olmuştur. Yeni konutlar beklendiği gibi çevredeki esnafın işine hareket katmamıştır. Sarıgöl Kent Konutlarının hemen yanında bulunan pastane sahibi ile görüşüldüğünde, pastane sahibi; işlerinde bir artış olmadığını, Sarıgöl Kent Konutlarına yeni taşınan kişilerin ihtiyaçlarını site içerisinde bulunan marketten ve “İstanbul Alışveriş Merkezinden” karşıladığını belirtmiştir.



**Foto 8:** Kentsel dönüşüm ile birlikte eskiden kalabalık olan sokaklar artık boş görünmektedir.

Sarıgöl Mahallesi Hamam Caddesi boyunca henüz yıkılmamış durumdaki gecekondunun (Foto 9) hak sahibi ise neden anlaşmayı kabul etmediğini “*oturduğumuz konut arsa tapusu üzerine kurulu ve tapu 3 ortaklı, arsa değerine verilen para 3’e bölünecek ve kalan parayla yeni bir ev sahibi olmak mümkün değil bu sebepten dolayı anlaşmayı kabul etmiyoruz.*” sözleriyle ifade etmiştir. Evin kadın sakini ise “*diğer mahalle sakinlerinin evlerini verip gittiğini, mahalle ortamını anlaşılanların bozduğunu*” söylemiştir. Kentsel dönüşüm süresince mahalleli birbirine kırgın hale gelmiştir.



**Foto 9:** Sarıgöl Mahallesinde çevresindeki evler yıkıldıktan sonra kalan ve halen kullanılan bir gecekondu

Sarıgöl Mahallesinde tamamlanan Sarıgöl Kent Konutları, kapı güvenliği ve çevresindeki tel örgü korumasıyla içeri girilmesi zor “kale” görünümündedir. Sarıgöl Kent Konutları Yönetimi belediye tarafından Boğaziçi Yönetim A.Ş. grubuna iki yıllığına verilmiştir. Sitede güvenlik görevlisi olarak çalışanlar ve site sakinleri konutların hemen yanı başında bulunan “Şen Mahalleden” rahatsızlığını dile getirmektedirler. Şen Mahalle suç oranlarının yüksekliği ve uyuşturucu ticaretiyle sık sık gündeme gelen bir mahalledir. Sitenin güvenlik görevlisi, daha önce birçok sitede çalıştığını ancak Sarıgöl Kent Konutlarındaki gibi sorunlarla hiçbir yerde karşılaşmadığını belirtmiştir.

İki etaptan meydana gelen Sarıgöl Kent Konutlarının 2. etabında ağırlıklı olarak eski mahalle sakinleri oturmaktadır. 1. etap ise çoğunlukla Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla gelen kişilere ayrılmıştır. 2. etap konutların bahçesinde vatandaşların bir arada vakit geçirdiği, eski mahalle sakinlerinin bir arada olmasından dolayı komşuluk ilişkilerinin daha samimi olduğu gözlenmiştir (Foto 10).





**Foto 10:** Sarıgöl Kent Konutları 2. Etapta çoğunlukla eski mahalle sakinleri oturmaktadır.

Sarıgöl Kent Konutları 1. etabında oturan, aynı zamanda site yöneticisi olarak çalışan site sakini, Sarıgöl Kent Konutları ile ilgili olarak şu bilgileri aktarmıştır:

*Sarıgöl Kent konutları 1. etapta 319 daire bulunmaktadır. Dairelerin 301'i dolu 18'i boş durumdadır. 1. etapta hak sahibi 56 kişi bulunmakta, 17'si konutlarda oturmaktadır. 6 hak sahibi konutunu satıp başka yere taşınmıştır. 3 kişi de dairesini boş tutmaktadır. Diğer hak sahipleri ise evlerini kiraya vermişlerdir. Site aidatı 280 lira civarında olup bulunulan cepheye göre 3-5 lira fiyat farkı olmaktadır. Daire sakinleri aidat ücretlerini yüksek bulmaktadır. Komşuluk ilişkileri İstanbul'daki diğer sitelere göre daha sıcak, ancak site yaşamına uygunsuz hareketlerle (halı silkeleme, gürültü, saatsiz çöp çıkarma gibi) sorunlarla karşılaşmaktadır. Sarıgöl Mahallesinin şartlarından dolayı sitede oturanların çoğunluğu çocukları için mahallede bulunan ilkokulu tercih etmemektedir.*

Sarıgöl Kent Konutlarında oturan 80 yaşındaki eski mahalle sakini ise mahallede meydana gelen dönüşümü ve kentsel dönüşüm konutlarındaki şartları şu ifadelerle anlatmıştır:

*Dönüşüme girmeden önce Hamam Caddesinde 550 m<sup>2</sup> arsa üzerinde iki tane gecekondum vardı. İki gecekonduya karşılık bir adet 1+1 bir tane de 2+1 daire aldık ve üzerine 20 bin lira borçlandık, bu borçlanmadan dolayı ekonomik sıkıntılar yaşadık. Eski mahallemiz bize göre son derece güvenilir, herkes bir birini tanırdı. Aynı zamanda evin bahçesinde köpek besliyordum, hırsız giremezdi. Komşuluk ilişkileri çok samimiydi, şimdi kimse kimseye selam vermiyor. Sitenin yeşil alan ve bahçesi oldukça iyi, vaktimin çoğunu bahçede geçiriyorum, ancak sitenin güvenliğinden, kafeteryasından ve havuzundan memnun değilim zaten kafeterya çalışmıyor. Aidat ise son derece yüksek, toplanan para karşılığında hiçbir şey yapılmıyor.*

### 5.1.1.1. Sarıgöl Kent Konutları Anket Sonuçları

Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi Kent Konutlarında, iki etapta tamamlanmış 725 adet konutta, tamamlanan konut sayısının % 10'u dikkate alınarak, her biri ayrı ayrı haneden, 1. ve 2. etaplarda oturan 75 kişi ile birebir görüşme yöntemi kullanılarak anket uygulanmıştır. Anket sonuçları şu şekilde olmuştur:

### 5.1.1.2. Ankete Katılan Kişilerin Demografik Özellikleri

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 56'sı erkek, % 44'ü kadındır (Tablo 5). Erkekler kentsel dönüşüm ile ilgili olarak konuya daha hakim görünürken, kadınlar özellikle komşuluk ilişkileri ve yeşil alan yetersizliği konularında görüş belirtmişlerdir. Erkeklerin oranının fazla olmasının nedeni, erkeklerin ankete katılmakta daha istekli olmaları ve kadınların anket sorularına cevap vermekten kaçınmalarından kaynaklanmaktadır.

**Tablo 5:** Cinsiyet

<b>Cinsiyet</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Kadın	33	44,0
Erkek	42	56,0
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 77,3'ü evli, % 21,3'ü bekar, % 2,5'i eşinden boşanmış durumdadır. Evli olanların oranının yüksek çıkmasında, örneklem grubu olarak, 18 yaş üstü ve hane reisi olan kişilerin seçilmesi etkili olmuştur (Tablo 6).

**Tablo 6:** Medeni Hal

<b>Medeni Hali</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evli	58	77,3
Bekar	16	21,3
Dul-Boşanmış	1	2,5
Toplam	75	100,0



Sarıgöl Kent Konutlarında anketler, 18 ve yaş ve üzeri, hane reisi ya da evde söz sahibi olan kişilerle gerçekleştirilmiştir. Bu sebepten dolayı, ankete katılanların % 42,7'si orta yaş grubunu oluşturan 31-45 yaş aralığındadır. 60 ve üzeri yaş grubu % 12 iken, 0-15 yaş aralığında bulunan kişilere anket uygulanmamıştır (Tablo 7). 16-30 yaş aralığında olanların oranı % 26,7, 46-60 yaş aralığında olanların oranı ise % 18,7'dir.

**Tablo 7: Yaş Aralığı**

Yaş Aralığı	Frekans	%
0-17	-	-
18-30	20	26,7
31-45	32	42,7
46-60	14	18,7
60 ve üzeri	9	12,0
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 54,7'si İstanbul doğumludur. Yoğun göç alan Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi bu oranın yüksek çıkmasında ankete katılan kişilerin orta ve genç sayılabilecek yaş grubundan olması etkili olmuştur. Ayrıca konutlara dışarıdan taşınan kişiler de sonuç üzerinde etkilidir. Yaş aralığı arttıkça İstanbul dışı doğumlu olan kişi sayısı da artmaktadır. Sarıgöl Kent Konutlarında Trakya bölgesindeki illerden (Tekirdağ, Edirne, Kırklareli) İstanbul'a göç eden nüfusun fazlalığı dikkat çekmektedir. Bunun yanı sıra Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesindeki illerden de göç yaşanmıştır. İstanbul dışı doğumluların oranı % 45,3'tür (Tablo 8).

**Tablo 8: Doğum Yeri**

Doğum Yeri	Frekans	%
İstanbul	41	54,7
İstanbul Dışı	34	45,3
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında oturanların eğitim durumuna bakıldığında % 41,3 ile lise mezunlarının oranının yüksek olduğu görülmektedir. İlköğretim mezunlarının % 28, üniversite mezunlarının oranı % 26,7'dir. Yalnızca okuryazar olanların oranı ise % 4'tür. Dönüşümden önce eğitim seviyesinin daha düşük olduğu görülen Sarıgöl Mahallesi (Hardal, 2014: 49) eğitim seviyesinde artış yaşandığı görülmektedir. Farklı bölgelerden konutlara taşınması ile birlikte üniversite mezunu kişi sayısının da artmış olduğu görülmektedir (Tablo 9). Aynı zamanda bir üniversite kenti olan İstanbul'a eğitim amacıyla gelip, Beyazıt kampüs bölgesine yakınlığı dolayısıyla

Sarıgöl Kent Konutlarında oturmayı tercih eden üniversite öğrencileri de bulunmaktadır.

**Tablo 9:** Eğitim Durumu

Eğitim Durumu	Frekans	%
Okuryazar Değil	-	-
Okuryazar	3	4,0
İlköğretim	21	28,0
Lise	31	41,3
Üniversite	20	26,7
Toplam	75	100,0

Ankete katılanların mesleki dağılımı incelendiğinde en yüksek oran % 49,3 ile diğer seçeneğidir. Diğer seçeneğinin büyük çoğunluğunu emekli ve ev hanımları oluşturmaktadır. Ayrıca seçeneklerde bulunmamasından dolayı diğer seçeneğini tercih eden, muhasebeci, mühendis, yayıncı ve restoratör meslek gruplarında çalışan birer kişi bulunmaktadır. Emekli ve ev hanımı grubunun yüksek çıkmasında, anketlerin gün içerisinde site bahçesinde vakit geçiren kişilerle gerçekleştirilmesi etkili olmuştur. Sarıgöl Kent Konutlarında meslek dağılımına bakıldığında ikinci olarak % 24 oranında işçi olarak çalışan kişilerin bulunduğu görülmektedir. Eski mahalle sakinlerinin bölgede oturmaya devam etmesi, enformel sektörde çalışan kişilerin de bulunmasına neden olmaktadır. Ankete katılanların % 6,7' si öğrencidir. Esnaf olarak çalışanların oranı % 12, memur olarak çalışanların oranı ise % 8'dir (Tablo 10).

**Tablo 10:** Meslek

Meslek	Frekans	%
İşçi	18	24,0
Esnaf	9	12,0
Memur	6	8,0
Öğrenci	5	6,7
Diğer	37	49,3
Toplam	75	100,0

Ankete katılanların gelir düzeyine bakıldığında, % 44 oranında büyük çoğunluğun 2001-3000 lira aralığında gelire sahip olduğu görülmektedir. Emekli sayısının çok olması, genellikle hanede tek kişinin çalışıyor olması ve çalışılan sektörün özellikleri sebebiyle bu gelir grubunda bulunanların oranı yüksek çıkmaktadır. 1001-2000 lira arası gelire sahip olanların oranı % 9,3 iken 4001 lira ve üzeri gelire sahip olanların oranı % 14,7'dir (Tablo 11). Sarıgöl Mahallesinin dönüşümden önceki

ekonomik durumu düşünülduğünde (Hardal, 2014: 50) gelir düzeyinde bir miktar artış olduğu gözlenmiştir.

**Tablo 11: Gelir Düzeyi**

<b>Ailenin Toplam Geliri</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
0-1000	-	-
1001-2000	7	9,3
2001-3000	33	44,0
3001 -4000	24	32,0
4001 ve üstü	11	14,7
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında hanede yaşayan kişi sayısına bakıldığında, % 42,7 ile 4 kişilik hanelerin oranının yüksek çıktığı görülmektedir. 2018 yılı TÜİK verilerine göre Türkiye’de ortalama hane büyüklüğü 3,4’tür. Sarıgöl Kent Konutlarında oturanların % 60’ının hane büyüklüğü Türkiye ortalamasının üzerindedir. Site şartları ve evlerin küçük olduğu düşünülduğünde hanede yaşayan kişi sayısı kalabalık olarak değerlendirilmektedir. Hanede tek kişi yaşayanların oranı % 6,7 iken 5 kişi ve üzeri yaşayanların oranı % 9,3’tür (Tablo 12).

**Tablo 12: Hanedeki Kişi Sayısı**

<b>Hanedeki yaşayan kişi sayısı</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
1	5	6,7
2	12	16,0
3	19	25,3
4	32	42,7
5 ve üzeri	7	9,3
Toplam	75	100,0

### **5.1.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu**

Uygulanan anketler sonucunda, Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 61,3’ü ev sahibi, % 38,7’si kiracıdır (Tablo 13). Satın alma yoluyla gelip ev sahibi olan kişiler, eski mahalle sakinlerinin site yaşam şekline uygun davranmamalarından son derece rahatsızlık duymaktadırlar. Kiracı olanların büyük çoğunluğu ise güvenli olması, park ve bahçesinin bulunması, konutların ilçe merkezine yakın olması gibi sebeplerden dolayı Sarıgöl Kent Konutlarında oturmayı tercih etmişlerdir.

**Tablo 13: Konutun Aitlik Durumu**

<b>Konutun aitlik durumu</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Ev sahibi	46	61,3
Kira	29	38,7
Toplam	75	100,0

Anket sonuçlarına göre Sarıgöl Kent Konutlarında konut sahibi olma şekli incelendiğinde, ankete katılanların % 45,3'ü kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak konut sahibi olmuştur. Satın alma yoluyla konut sahibi olanların oranı % 16,0 iken, kiracı olanların oranı % 38,7'dir (Tablo 14). Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla gelip konut edinenler, eski mahalle sakinlerinin site kurallarına uygun davranmamasından ve “Şen Mahalleden” rahatsızlık duymakta, kentsel dönüşüm tamamlanmadan bölgeden ev almanın hatalı bir karar olduğunu belirtmektedir. Eski mahalle sakinleri ise mahalle ortamını özlediklerini sıklıkla ifade etmektedir.

**Tablo 14: Konut Sahibi Olma Şekli**

<b>Konut sahibi olma şekli</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	34	45,3
Satın alma yoluyla	12	16,0
Kiracı	29	38,7
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 52'si daha önceden Sarıgöl Mahallesi oturduğunu belirtirken, % 34,7'si Gaziosmanpaşa'nın farklı bir mahallesinde oturduğunu belirtmiştir. Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 10,7'sinin İstanbul'un farklı bir ilçesinde, % 2,7'sinin ise daha önceden İstanbul dışında ikamet ettiği görülmüştür (Tablo 15). Gaziosmanpaşa'nın başka bir mahallesinden ya da İstanbul'un farklı bir ilçesinden Sarıgöl Kent Konutlarına taşınanların, Sarıgöl Mahallesi ve Gaziosmanpaşa İlçesine yakın yerlerden geldikleri görülmüştür. Bu anlamda eski mahalleye yakınlık konutlara taşınmada etkili olmuştur. İstanbul dışından gelen 2 kişi ise daha önce Edirne ve İzmir illerinde ikamet ettiğini, eğitim ve çalışma amacıyla İstanbul'a geldiklerini ifade etmişlerdir.

**Tablo 15: Daha Önce Oturulan Yer**

<b>Daha önce oturulan yer</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Sarıgöl Mahallesi	39	52,0
Aynı İlçenin başka bir mahallesi	26	34,7
İstanbul'un farklı bir ilçesi	8	10,7
İstanbul dışı	2	2,7
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarına taşınmadan önceki oturulan konutun türü sorulduğunda; ankete katılanların % 46,7'si müstakil/gecekondu, % 48'i bağımsız apartman ve % 5,3'ü de sitede oturduğu cevabını vermiştir (Tablo 16). Sarıgöl Mahallesi'nin dönüşümden önceki şartları göz önüne alındığında gecekonduların son derece fazla olduğu bilinmektedir (Foto 11). Eski mahalle sakinlerinin tamamı gecekonduya ya da düşük nitelikli apartmanlarda oturduğunu belirtmiştir. Daha önce site içerisinde oturduğunu söyleyen kişiler ise Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla taşınan kişilerdir.

**Tablo 16:** Eski Konutun Türü

Eski yerinizde hangi tür konutta oturuyordunuz?	Frekans	%
Müstakil/Gecekondu	35	46,7
Bağımsız apartman	36	48,0
Site içerisinde apartman	4	5,3
Toplam	75	100,0



**Foto 11:** Sarıgöl Mahallesi çok sayıda gecekonduya meydana gelmektedir.

Ankete katılanlara, neden Sarıgöl Kent Konutlarında oturmayı tercih ettiği sorulduğunda, % 48'i daha önce oturduğumuz mahalle olmasından dolayı kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak burada olmaya devam ettik cevabını vermiştir. Bu kişiler uzun yıllardır Sarıgöl Mahallesi'nde oturduğu için şartlar değişse bile

mahalleden ayrılmak istememişler ya da ayrılmaya imkân bulamamışlardır. Ankete katılanların % 18,7'si mahallenin bulunduğu konumdan dolayı Sarıgöl Kent Konutlarında oturmayı tercih etmiştir. İlçe merkezine yakınlık, İstanbul'un birçok merkezi noktasına kolay ulaşılabilir olması, konutların konumunu cazip kılmaktadır. Ankete katılanların % 12'si iş veya okula yakınlık sebebiyle, % 6,7'si ekonomik duruma uygunluk sebebiyle, % 1,3'ü ise akrabaların ve komşularının burada olması sebebiyle kent konutlarını tercih etmiştir (Tablo 17). % 13,3'ü oluşturan diğer seçeneğinde ise site olması, konutların depreme karşı dayanıklı olması ve güvenilir bir yaşam alanı sağlaması gibi cevaplar ön plana çıkmıştır.

Wirth, Yoğunluk, arsa değerleri, kira bedeli, erişilebilirlik, sağlık, saygınlık, estetik ve gürültü, duman, pislik gibi sıkıntıların olmaması, farklı nüfus kesimlerinden insanların kentin değişik alanlarını yerleşim yeri olarak seçmesinde önemli etmenler olduğunu vurgulamaktadır. Ayrıca çalışılan yer ve yapılan işin niteliği, gelir, ırksal ve etnik özellikler, toplumsal statü, gelenekler, alışkanlıklar, zevkler, tercihler ve ön yargılar kentsel nüfusun farklı yerleşim yerlerini seçip dağılmasında belirleyici unsurlardır (Wirth, 1938: 15). Sarıgöl Kent konutlarında da tercih sebebi olarak güvenlik ve erişilebilirlik belirleyici olmaktadır.

**Tablo 17:** Oturulan Yerin Tercih Sebebi

Oturulan yerin tercih edilme sebebi	Frekans	%
Daha önceki oturulan mahalle olması	36	48,0
Mahallenin bulunduğu konum	14	18,7
Akrabaların/komşuların olması	1	1,3
İş veya okula yakın olması	9	12,0
Ekonomik duruma uygun olması	5	6,7
Diğer	10	13,3
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 80'i oturdukları konuttan memnun olduğunu belirtmiştir. Konuttan memnuniyetin ana sebebi, konutların yeni ve depreme dayanıklı inşa edildiği düşüncesidir. Ankete katılanların % 20'si ise oturduğu konuttan memnun olmadığını ifade etmiştir. Oturduğu konuttan memnun olmayanlar, konutların küçük olmasından şikayetçilerdir. Teknik değerlendirmede bulunan iki kişi ise binanın sağlam olmadığını, daire içerisinde kullanılan malzemenin kalitesiz olduğunu bu sebeplerden dolayı memnuniyetsizlik yaşadığını belirtmiştir (Tablo 18).

**Tablo 18:** Oturulan Konuttan Memnuniyet

Oturulan konuttan memnuniyet	Frekans	%
Evet	60	80,0
Hayır	15	20,0
Toplam	75	100,0

Ancak oturulan konuttan memnuniyet; eski mahalle sakinlerine, satın alma yoluyla gelenlere ve kiracılara göre farklılaşmaktadır (Tablo 19). Satın alma yoluyla gelen ve kiracı olarak konutlara taşınanlar kendi tercihleri doğrultusunda Sarıgöl Kent Konutlarından konut edindikleri için konuttan memnun olan kişi sayısı yüksektir. Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak konut sahibi olan kişiler ise konutların küçük olması ve eski alışkanlıklarını sürdürememelerinden dolayı (halı silkeleme, kapı önünde oturma) memnuniyetsizlik belirtmektedirler.

**Tablo 19:** Konut Sahibi Olma Şekline Göre Konuttan Memnuniyet Durumu

Ev sahibi iseniz nasıl konut sahibi oldunuz?	Oturduğunuz konuttan memnunuz?		Toplam
	Evet	Hayır	
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	27	7	34
Satın alma yoluyla	10	2	12
Kiracı	23	6	29
Toplam	60	15	75

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 48'i belediye, eğitim ve sağlık hizmetlerinden kısmen yararlanabildiğini, % 28'i hiç yararlanamadığını, % 24'ü ise belediye ve kamu hizmetlerinden yeterince yararlanabildiğini belirtmiştir (Tablo 20). Sonuçlara göre, Sarıgöl Kent Konutları çevresinde belediye ve kamu hizmetlerinin yetersiz kaldığı değerlendirilmektedir. Site içerisinde ve yakınında okul ve sağlık ocağı bulunmaması bu sonucun ortaya çıkmasında etkili olmuştur. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında 1. ve 2. etapların arasında kalan bölgeye TOKİ tarafından okul yapılması planlanmaktadır. Ancak okul inşaatlarına henüz başlanmamıştır. Belediye, eğitim ve sağlık hizmetlerini yeterli bulan kişiler ise özellikle belediyenin yaşlılara yönelik olarak verdiği evde bakım hizmetlerinin iyi olduğunu ifade etmişlerdir. Ayrıca kentsel

dönüşüm konutlarının tamamlanması ile birlikte peyzaj ve yol düzenlemeleri, çöplerin düzenli toplanması gibi belediye hizmetlerinde artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

**Tablo 20:** Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış

Belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanıyor musunuz?	Frekans	%
Evet	18	24,0
Hayır	21	28,0
Kısmen	36	48,0
Toplam	75	100,0

#### 5.1.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılan kişilerin % 60'ı kendisini oturduğu yere ait hissetmekte, evini ve mahallesini benimsemektedir. Bu durumun ortaya çıkmasında, eski mahalle sakinlerinin konutlarda oturmaya devam etmesi ve bu kişilerin uzun yıllardır komşularıyla ve akrabalarıyla birlikte bölgede oturuyor olması etkili olmuştur. Aidiyet duygusu hissetmeyenlerin oranı % 33, kısmen aidiyet hissedenlerin oranı ise % 6,7'dir (Tablo 21). Aidiyet duygusu hissetmeyenlerin veya kısmen aidiyet hisseden kişilerin çoğunlukla çalışan ve vaktinin büyük çoğunluğunu evinin dışarısında geçiren Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla ya da kiracı olarak taşınan kişilerin oluşturduğu görülmektedir.

Kimlik, farklılık gibi temaların politize olmuş şekilleriyle şehir hayatı üzerindeki bir diğer yansıması ise şehir içi mahal hissini gelişmesidir. Örneğin İstanbul'da hemşehrilerin aynı ya da yakın mahalleleri paylaşmasından dolayı mahalle sakinleri kendilerini bu mekânlara ait hissetmektedirler. Şehir içi mahal hissini böyle gelişmesi mahalleler arası farklılığı da beraberinde getirmektedir. Ancak bu farklılığın yaratabileceği zenginlik ne yazık ki bugün bir yandan da İstanbul gibi büyük megapolleri gerek yaşam biçimleri, üretimleri gerekse politik tercihlerinde aralarında keskin ve eşiksiz sınırlar olan bölgelere ayırmaktadır (Akcan, 1994: 47).

Sarıgöl mahallesinde de hemşehrilerin bir arada yaşaması mahalleye olan aidiyeti güçlendiren bir durumdur. Ancak bu durum mahallenin etnik yapıya göre kümelenmesine de neden olmaktadır. Sarıgöl mahallesinde de “Şen Mahalle” olarak adlandırılan bölgenin merkezinde Roman nüfus yoğunlukta yaşamaktayken, çevresinde Doğu-Güneydoğu Anadolu ve Karadeniz bölgesinden göç edenler kümelenmiştir.



**Tablo 21:** Mahalleye Aidiyet

Oturulan yere aidiyet	Frekans	%
Evet	45	60,0
Hayır	25	33,3
Kısmen	5	6,7
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Mahallesinde konutların tamamlanmaya başlaması ile birlikte yolların onarılması ve bakımı, çöplerin toplanması, toplu taşıma ulaşım hatlarının açılması, uyuşturucu olaylarının azalması gibi gelişmeler mahallenin atmosferini olumlu yönde değiştirmiştir. Kentsel dönüşüm ile birlikte güvenlik sorunu olan Sarıgöl Mahallesi daha güvenli bir hale gelmeye başlamıştır. Ankete katılanların % 81,3'ünün kentsel dönüşüm nedeniyle meydana gelen bu yöndeki değişimden memnun olduğu görülmektedir. Ankete katılan kişilerin % 18,7'si ise mekân ve mahallenin değişmesinden memnun değildir (Tablo 22).

Memnuniyetsizliğin ana nedeni mahalle ortamının kaybolması, komşuluk ilişkilerinin kalmaması gibi sosyal sebeplerdir. Sarıgöl Kent Konutlarında oturanlar, çevreye göre daha güvenli bir mekân olduğundan dolayı da değişimden memnundurlar. Çocukların site çevresinde meydana gelen olaylardan uzak bir şekilde parklarda ve spor alanlarında oyunlarını oynayabilmesi İstanbul şartlarında avantaj olarak görülmektedir (Foto 12). Ancak hemen tel örgülerin arkasındaki Şen Mahallede oturan çocukların bu şartlara sahip olmaması iki farklı alanda oturanlar arasında sosyal adaletsizlik duygusu oluşturmaktadır (Foto 13).

**Tablo 22:** Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış

Mekân ve mahallenin dönüşmesinden memnun musunuz?	Frekans	%
Evet	61	81,3
Hayır	14	18,7
Toplam	75	100,0

Sahte toplu konutlar ki aslında bunlar toplumsal izolasyon alanları olarak tanımlanmaktadır. Çünkü homojen olması için planlanan mekân parçalanır; paylara, parsellere ayrılır, kırıntılara dönüşür. Bu da gettolar, yalıtılmış alanlar, mahalle grupları, etrafla ve çeşitli merkezlerle doğru düzgün birleşmemiş sözde topluluklar üretir (Lefebvre, 2014: 26). Sarıgöl mahallesinde de bu durum gözlenmiş, Sarıgöl Kent Konutlarında oturanlar ile konutlar çevresinde kalan eski mahalle sakinleri arasında

keskin bir ayrım olmuştur. Özellikle “Şen Mahalle”de oturan ekonomik durumu düşük olan vatandaşlar kent konutlarındaki olanaklardan çok uzak bir yaşam sürmektedirler. Bu sebepten dolayı Sarıgöl Kent Konutlarında oturanlar eski mahalle sakinleri tarafından “öteki” olarak nitelendirilmektedir.



**Foto 12:** Sarıgöl Kent Konutlarında Site içerisinde çocukların vakit geçirebileceği alanlar bulunmakta ancak mahallenin diğer bölümü bu imkânlardan yoksun durumdadır.



**Foto 13:** Sarıgöl Kent Konutları, bitişiğindeki Şen Mahalleden tel örgü ve demirlerle ayrılmış vaziyettedir.

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 57,3'ü site içerisinde akrabalarının ve tanıdıklarının bulunduğunu, % 42,7'si ise herhangi bir akraba veya tanıdığı bulunmadığını ifade etmiştir (Tablo 23). Eski mahalle sakinlerinin akraba ve tanıdıkları ile bir arada bulunduğu görülürken, Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla taşınan kişilerin ve kiracıların akraba ve tanıdıkları olan kişi sayısının çok az olduğu görülmüş, konutların tercih edilmesinde tanıdık ve akraba faktörü belirleyici olmamıştır.

**Tablo 23: Akraba/Tanıdık İlişkileri**

Oturulan yerde tanıdık/akraba var mı?	Frekans	%
Evet	43	57,3
Hayır	32	42,7
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında mekânın ve mahallenin değişmesiyle birlikte komşuluk ilişkilerinin eski mahalle ortamına göre olumsuz yönde değiştiği görülmektedir. Ankete katılanların % 66,7'si komşuluk ilişkilerinin olumsuz yönde değiştiğine dair görüş belirtmiştir. Komşuluk ilişkilerinin olumlu yönde değiştiğini ifade edenlerin oranı ise % 21,3'tür. Bu kişiler "*eski mahalleli ile görüşüyoruz, birbirimize gelip gitmeye devam ediyoruz ve komşuluk ilişkilerimizi sürdürüyoruz.*" ifadelerini kullanmışlardır. Fikrim yok cevabını verenlerin oranı ise % 12'dir. Komşuluk ilişkilerine dair fikir beyan etmeyen kişiler gün boyunca çalıştığını ve bu sebepten dolayı komşuluk ilişkilerine dair fikir sahibi olmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 24).

**Tablo 24: Komşuluk İlişkileri**

Komşuluk ilişkileri ne yönde değişti?	Frekans	%
Olumlu	16	21,3
Olumsuz	50	66,7
Fikrim Yok	9	12,0
Toplam	75	100,0

Kentsel dönüşüm sonucunda inşa edilen Sarıgöl Kent Konutları içerisinde havuz, kafeterya, spor sahaları gibi sosyal donatılar yapılmıştır (Foto 14). Bu doğrultuda ankete katılan kişilerin % 42,7'si sosyal imkânlarda artış yaşandığını, % 36'sı kısmen artış olduğunu belirtmişlerdir. Artış olmadığını ifade edenlerin oranı ise % 21,3'tür. (Tablo 25). İki etaptan oluşan kent konutlarının ikisinde de havuz bulunurken 1. etapta kafeterya kapanmış, 2. etapta çalışmaya devam etmektedir. Özellikle kadınların ve çocukların kafeteryayı ve ortak kullanım alanlarını yoğun şekilde kullandıkları

gözlemlenmiştir. Sosyal imkânlarda artış olmadığını söyleyen kişiler de eski mahalle ortamına göre artış yaşandığını belirtmiş ancak artışı yetersiz buldukları için bu seçeneği tercih etmişlerdir. Ayrıca 1. etapta oturup artış olmadığını belirten kişiler kafeteryanın çalışmadığını, spor salonunun ise kapandığını bu sebepten dolayı yapılan sosyal donatıların bir işe yaramadığını ifade etmişlerdir.

**Tablo 25:** Sosyal İmkânlarda Artış (Kafeterya, Spor ve Etkinlik Alanları)

Sosyal imkânlarda artış	Frekans	%
Evet	32	42,7
Hayır	16	21,3
Kısmen	27	36,0
Toplam	75	100,0



**Foto 14:** Çevresinde gecekonduların yoğun olarak bulunduğu Sarıgöl Kent Konutları bahçesinde oyun ve bisiklet park alanları bulunmaktadır.

Ankete katılan kişilerin % 38,7'si Sarıgöl Kent Konutları çevresinde toplu taşıma ulaşım hatlarını yeterli bulmaktadır. Toplu taşıma, ulaşım hatları yeterli değil cevabı verenlerin oranı % 33,3, kısmen yeterli cevabını verenlerin oranı ise % 28'dir. (Tablo 26). Sarıgöl Kent Konutlarının tamamlanması ve mahalleye yakın konumda alışveriş merkezinin inşa edilmesiyle birlikte toplu taşıma minibüs hattı çalışmaya başlamıştır. Ayrıca Sarıgöl Kent Konutları 2. etabının ana caddeye yakın olması ulaşım hatlarının yeterli olarak değerlendirilmesinde etkili olmuştur. Ancak konutlardan ana

yola çıkılmasının, özellikle yaşlılar için yokuş ve merdivenlerden dolayı zor olduğu, bu bölüme yürüyen merdiven yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

**Tablo 26:** Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarında Artış

Site çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatlarında artış oldu mu?	Frekans	%
Evet	29	38,7
Hayır	25	33,3
Kısmen	21	28,0
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında oturanlar, site içerisinde çevre düzenlemesi ve yeşil alanları genel anlamda yetersiz bulmaktadır. Çevre ve yeşil alan düzenlemelerini yeterli buluyor musunuz sorusuna ankete katılan kişilerin % 41,3'ü kısmen yeterli, % 26,7'si ise yetersiz cevabını vermiştir. Yeterli buluyorum diyenlerin oranı ise % 32'dir (Tablo 27). Önceki mahalle sakinleri müstakil ve bahçeli evlerindeki yeşil alan ve düzeni bulamadıklarını, site bahçesinde oturmaya bile çok az alan ayrıldığını belirtmektedirler. Site sakinleri 2. etapdaki konutların ön kısmında bulunan boş alanın oturma alanı olarak düzenlenmesini talep etmektedirler (Foto 15). Çevre ve yeşil alan düzenlemesini yeterli bulanlar ise “düzenli ve temiz bir alana kavuştuk, özellikle çocuklarımız için iyi oldu.” şeklinde görüş belirtmişlerdir (Foto 16).

**Tablo 27:** Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış

Çevre ve yeşil alan düzenlemeleri yeterli mi?	Frekans	%
Evet	24	32,0
Hayır	20	26,7
Kısmen	31	41,3
Toplam	75	100,0

Harvey, belediye düzenlemeleri ve park alanlarını rantı artıran unsurlar olarak değerlendirmektedir. Bu durum belediyeleri, “daha uygar” bir ortak geçmişin bazı unsurlarını geri getirmek amacıyla yaya bölgeleri, kaldırım boyunca dizilen kafeler, bisiklet yolları, çocukların oynaması için cep parkları vb. düzenlemeye itti. Fakat yeni tür kentsel ortak alanlar yaratmaya dönük bu çaba da kolaylıkla sermayeye çevrilebilir. Hatta bu mekânlar tam da bu düşünceyle tasarlanmış olabilir. Kentsel parklar hemen her zaman civardaki gayrimenkul fiyatlarını arttırır (Harvey, 2015: 126). Sarıgöl mahallesinde kentsel dönüşüm ile birlikte bölgenin değeri artmaktadır.





**Foto 15:** Sarıgöl Kent Konutları 2. etabında bulunan boş alanların sosyal alan olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.



**Foto 16:** Sarıgöl Kent Konutları içerisinde peyzaj ve bahçe düzenlemesi yapılmıştır.

Sarıgöl Kent Konutlarında bina mimarisi çevreye uygun yapıldı mı sorusuna ankete katılanların % 46,7'si hayır, % 38,7'si evet cevabı vermiştir. Kısmen cevabı verenlerin oranı ise % 14,6'dır (Tablo 28). Görüşülen bir kişi konutlara “*hastane gibi soğuk ve itici*” benzetmesi yapmıştır. Ayrıca binaların çok yüksek ve tek tip yapılması

da hayır cevabının artmasında etkili olmuştur. Evet cevabı veren kişiler ise güzel ve göze hoş gelen bir yapı olduğunu belirtmişlerdir (Foto 17).

**Tablo 28:** Bina Mimarisine Bakış

Bina mimarisini mahalleye uygun buluyor musunuz?	Frekans	%
Evet	29	38,7
Hayır	35	46,7
Kısmen	11	14,6
Toplam	75	100,0



**Foto 17:** Sarıgöl Mahallesinde kentsel dönüşüm konutları ile birlikte dikey mimari gelişmektedir.

Sarıgöl Kent Konutlarında oturan mahalle sakinleri, aidat ödemekte zorlandıklarını, bu sebepten dolayı kentsel dönüşüm kapsamında konut sahibi olan bazı kişilerin konutlarında oturmuyarak dairelerini kiraya verdiğini ya da sattığını belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin % 64'ü aidat ödemekte zorlandıklarını, bunun yanı sıra alınan hizmetin de aidatın karşılığı olmadığını ifade etmişlerdir. Ankete katılanların % 22,7'si aidat ödemekte zorlanmadığını, % 13,3'ü ise kısmen zorlandığını belirtmişlerdir (Tablo 29). Gelir seviyesinin daha düşük olduğu eski mahalle sakinleri aidat konusunda daha fazla şikayetçi iken, Sarıgöl Kent Konutlarına satın alma yoluyla ya da kiracı olarak taşınan kişiler, aidat miktarını daha normal karşılamaktadırlar.

**Tablo 29:** Aylık Aidat Ödeme

Aylık aidat ödemekte zorluk çekiyor musunuz?	Frekans	%
Evet	48	64,0
Hayır	17	22,7
Kısmen	10	13,3
Toplam	75	100,0

Sarıgöl Kent Konutlarında ankete katılanların % 86,7'si genel anlamda kentsel dönüşümü faydalı bulmakta, % 13,3'ü ise kentsel dönüşüme tepkili yaklaşmaktadır (Tablo 30). Eski mahalle sakinlerinin bir kısmı evlerinin sağlam hale gelmesinden, mahallenin düzenli bir hal almasından, özellikle Şen Mahalleden duyulan rahatsızlığın azalacak olmasından, dolayı kentsel dönüşümü faydalı bulmaktadır. Bunun yanı sıra kentsel dönüşümü faydalı bulan kişiler *“evet kentsel dönüşüm faydalı oldu ancak mağduriyetler de yaşadık, borcumuz yokken borçlandık; hakkaniyetli dönüşüm olmadı ve eski mahalle ortamımız bozuldu”* ifadelerini cevaplarına eklemişlerdir. Kentsel dönüşümün faydalı olmadığını belirten kişiler ise hem sosyal hem de ekonomik anlamda eski mahalle sakinlerinin yaşam şartlarına uygun konutlar yapılmadığını, kentsel dönüşümün müteahhitlere hizmet ettiğini ifade etmişlerdir. Ayrıca Sarıgöl Mahallesindeki kentsel dönüşümün plansız yapıldığını, Şen Mahallenin yıkılmadan kendilerinin bu alana taşındıklarını bundan dolayı, silah sesleri, mahallenin harabe görüntüsü gibi olumsuzlukların devam ettiğini ve kentsel dönüşümün henüz amacına ulaşmadığını belirtmektedirler (Foto 18). Ayrıca tel örgülerin yırtılmaya çalışılması, dışarıdan çocukların kaçak olarak siteye girmesi ve yaşanan hırsızlık olayları site sakinlerini rahatsız etmektedir.

**Tablo 30:** Kentsel Dönüşüme Bakış

Kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?	Frekans	%
Evet	65	86,7
Hayır	10	13,3
Toplam	75	100,0

Bu anlamda Ünsal ve Türkün kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin yaşadığı zorlukları şu cümlelerle aktarmaktadır: Özel sektör için yeni sermaye birikim kanalları açan yeniden canlandırma ya da yenileme süreçleri, genellikle bu bölgelerde yaşayanların tahliyesine yol açmaktadır. Bu durum düşük gelirli kesim açısından çoğunlukla ekonomik ve sosyal ağların kaybedilmesi ve daha güvencesiz yaşam pratiklerine maruz kalmak anlamına gelmektedir. Enformel alanların yenilenmesini



neredeysse tek seçenek olarak dayatan bu kentsel dönüşüm modeli her koşulda bankaya borçlanmayı zorunlu hale getirmektedir (Ünsal ve Türkün, 2014: 36-37).

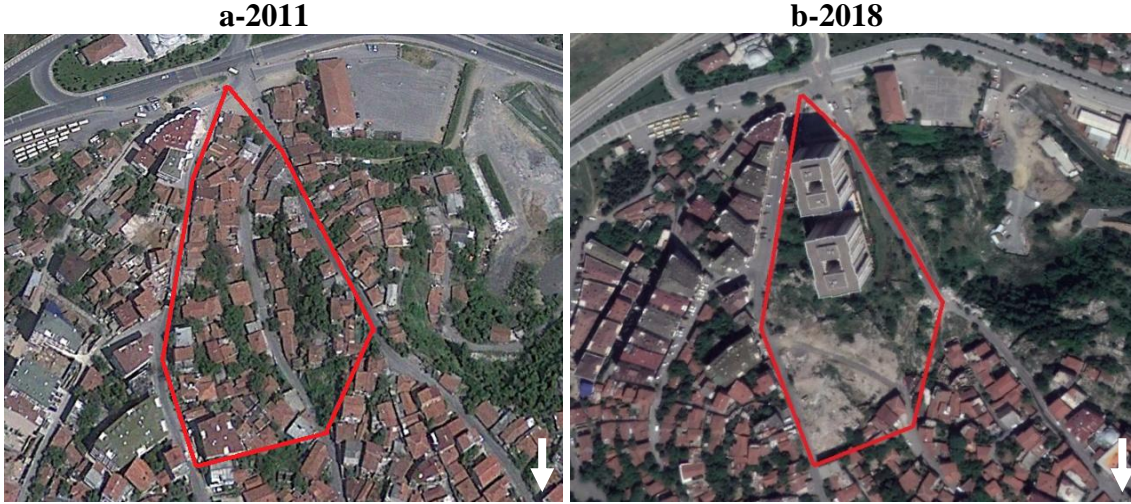


**Foto 18:** Sarıgöl Mahallesinde yeni yapılan ve yıkılmayı bekleyen konutlar bir arada bulunmaktadır.

### **5.1.2. Yıldıztabya Mahallesi ve Yıldızpark Konutları**

Yıldıztabya, 2018 TÜİK verilerine göre 24.683 nüfus sahip, Gaziosmanpaşa merkezine yakın konumda bulunan bir mahalledir. Mahallenin kuzeye bakan yamaçlarında Gaziosmanpaşa'nın kentleşme süreci ile birlikte gecekondular inşa edilmiştir. Halen çok sayıda gecekondunun bulunduğu mahallede kentsel dönüşüm çalışmaları 6306 sayılı kanuna dayanarak 2012 yılında başlamıştır. Ada bazlı kentsel dönüşüm projesi uygulanarak inşa edilen Yıldızpark Konutları, yapımı tamamlanarak 2015 yılında sahiplerine teslim edilmiştir (Şekil 8).

Yıldıztabya Mahallesinde tamamlanmış iki bloktan oluşan Yıldızpark Konutları, Gaziosmanpaşa'daki tamamlanan ilk kentsel dönüşüm projeleri arasında yer almaktadır. Bölgede yerinde dönüşüm uygulanmış, iki blokta 399 konut yapılmış, 140 konut hak sahibine teslim edilmiştir. Mahalle şartlarına göre lüks olarak inşa edilen Yıldızpark Konutlarında, havuz ve oto park bulunmakta ve ağırlıklı olarak A blokta eski mahalle sakinleri, B blokta ise satın alma yoluyla gelen kişiler oturmaktadır.



**Şekil 8:** Gaziosmanpaşa Yıldıztabya Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında gecekondular yıkılarak (a) iki blok şeklinde Yıldızpark Konutları inşa edilmiştir (b).

**Kaynak:** Google Earth Pro

#### 5.1.2.1. Yıldızpark Konutları Anket Sonuçları

Yıldızpark Konutlarında iki blokta 399 konut bulunmaktadır. Tamamlanan konutların % 10 oranı dikkate alınarak konutlarda oturan 40 ayrı hane reisi ile anket gerçekleştirilmiştir. Anket sonuçları şu şekilde olmuştur:

#### 5.1.2.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri

Yıldıztabya Mahallesi Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 52,5'i kadın, % 47,5'i erkektir (Tablo 31). Gün içerisinde site bahçesinde uygulanan anketlerde kadınların bahçede daha fazla vakit geçirdiği gözlemlenmiş ve bu sebepten dolayı kadınların ankete katılım oranı bir miktar fazla olmuştur.

**Tablo 31:** Cinsiyet

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	21	52,5
Erkek	19	47,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların medeni haline bakıldığında, ankete katılan kişilerin % 65'i evli, % 32,5'i bekar, % 2,5'i ise dul-boşanmıştır (Tablo 32). % 2,5'lik oranı oluşturan 1 kişi ise eşini kaybetmiş ve yalnız yaşamaktadır.

**Tablo 32: Medeni Hal**

Medeni Hali	Frekans	%
Evli	26	65,0
Bekar	13	32,5
Dul-Boşanmış	1	2,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların % 37,5'i genç yaş olarak nitelendirilen 16-30 yaş aralığındadır. Ankete katılanların % 30'u ise 31-45 yaş aralığındadır (Tablo 33). Anketler uygulanırken 18 yaş ve üzeri kişiler örneklem grubu olarak seçildiği için 0-15 yaş aralığında bulunanlar ile anket yapılmamıştır. Yaş grubu 60 ve üzeri olanların oranı % 10, 46-60 yaş aralığında olanların oranı ise % 22,5'tir.

**Tablo 33: Yaş Aralığı**

Yaş Aralığı	Frekans	%
0-17	-	-
18-30	15	37,5
31-45	12	30,0
46-60	9	22,5
60 ve üzeri	4	10,0
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanlar arasında İstanbul doğumluların oranı % 52,5, İstanbul dışı doğumluların oranı ise % 47,5'tir (Tablo 34). İstanbul dışı doğumluların Türkiye'nin çeşitli illerinden olmakla birlikte ağırlıklı olarak Orta Karadeniz Bölgesindeki illerden (Samsun, Tokat, Kastamonu) göç ettiği görülmüştür. 1950-1980 yılları arasında göç alarak kurulmuş olan mahallede, İstanbul doğumlu olanların oranının yüksek çıkmasının nedeni ankete katılanların çoğunlukla genç ve orta yaş grubundan kişiler olmasıdır.

**Tablo 34: Doğum Yeri**

Yaş Aralığı	Frekans	%
İstanbul	21	52,5
İstanbul Dışı	19	47,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin eğitim durumlarına bakıldığında, % 45'i üniversite, % 32,5'i ilköğretim, % 22,5'i lise mezunudur. (Tablo

35). Üniversite mezunu olanların oranının yüksek çıkmasının sebebi, Yıldızpark Konutlarında kiracıların ve satın alma yoluyla gelen kişilerin fazla olmasıdır. Ayrıca Yıldızpark Konutlarında anketlerin pazar günü, çalışanların izinde olduğu günde uygulanması bu sonucun çıkmasında etkili olmuştur. Kentsel dönüşümden önce bölgede eğitim seviyesinin düşük olduğu düşünüldüğünde dönüşüm ile birlikte nüfus profilinde de değişim meydana geldiği görülmektedir.

**Tablo 35: Eğitim Durumu**

Eğitim Durumu	Frekans	%
Okuryazar Değil	-	-
Okuryazar	-	-
İlköğretim	13	32,5
Lise	9	22,5
Üniversite	18	45,0
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların mesleki durumuna bakıldığında, % 57,5 ile diğer sonucu yüksek çıkmaktadır. Diğer seçeneğini büyük çoğunlukla ev hanımları ve emekliler oluştururken, iki kişi seçenekler arasında yer almayan reklamcı ve yazılımcı meslek gruplarında çalışmaktadır. Ankete katılan diğer kişilerin ise % 12,5'i öğrenci, % 10'u memur, % 10'u esnaf, % 10'u da işçi olarak çalışmaktadır (Tablo 36).

**Tablo 36: Meslek**

Meslek	Frekans	%
İşçi	4	10,0
Esnaf	4	10,0
Memur	4	10,0
Öğrenci	5	12,5
Diğer	23	57,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin gelir düzeyine bakıldığında, büyük çoğunluğun % 37,5 ile 3001-4000 lira arasında gelire sahip olduğu görülmektedir. 4001 lira ve üzeri gelire sahip olanların oranı ise % 32,5'tir. Eğitim seviyesinde artışın görüldüğü Yıldızpark Konutlarında hanelerin gelir düzeyinde de artış olduğu görülmektedir. 2001-3000 lira arasında gelire sahip olanların oranı % 27,5, 1001-2000 lira arasında gelire sahip olanların oranı ise % 2,5'tir (Tablo 37).

**Tablo 37: Gelir Düzeyi**

<b>Ailenin toplam geliri</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
0-1000	-	-
1001-2000	1	2,5
2001-3000	11	27,5
3001 -4000	15	37,5
4001 ve üstü	13	32,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında hanede yaşayan kişi sayısına bakıldığında, hanede dört kişi yaşayanların oranı % 47,5'tir. Hanede iki ve üç kişi yaşayanların oranı ise % 17,5'tir. Hanede tek kişi yaşayanların oranı % 2,5 iken, beş ve üzeri kişi sayısına sahip hane oranı % 15'tir (Tablo 38). Dört ve beş üzeri kişi sayısına sahip hane sayısı toplamının % 60'ı geçtiği Yıldızpark Konutlarında hanelerin kalabalığı 3,4 olan Türkiye ortalamasının üzerindedir. Ayrıca oturlan konutların küçük ve ortak kullanım alanlarının sınırlı olduğu Yıldızpark Konutlarında hane sayıları kalabalık olarak değerlendirilmektedir.

**Tablo 38: Hanedeki Kişi Sayısı**

<b>Hanede yaşayan kişi sayısı</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
1	1	2,5
2	7	17,5
3	7	17,5
4	19	47,5
5 ve üzeri	6	15,0
Toplam	40	100,0

### **5.1.2.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu**

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 57,5'i ev sahibi, % 42,5'i kiracıdır (Tablo 39). Kiracı oranının yüksek olmasında, hak sahibi olup sitede oturmayı tercih etmeyen kişilerin evlerini kiraya vermesi etkili olmuştur. Bu kişiler evlerini kiraya vererek kendileri sosyal ve ekonomik şartlarına daha uygun olan konutlarda oturmayı tercih etmişlerdir.

**Tablo 39: Konutun Aitlik Durumu**

<b>Konutun aitlik durumu</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Ev sahibi	23	57,5
Kira	17	42,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 35'i kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak ev sahibi olmuştur. Satın alma yoluyla konut sahibi olanların oranı % 22,5 kiracıların oranı ise % 42,5'tir (Tablo 40). Satın alma yoluyla konut sahibi olan kişiler, site ve güvenli olması dolayısıyla Yıldızpark Konutlarını tercih ettiklerini, çocukları için güvenli bir yer olacağını düşünerek bütçelerine de uygun olması dolayısıyla Yıldızpark Konutlarına taşındıklarını ifade etmişlerdir.

**Tablo 40: Konut Sahibi Olma Şekli**

Konut sahibi olma şekli	Frekans	%
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	14	35,0
Satın alma yoluyla	9	22,5
Kiracı	17	42,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilere daha önce oturdukları yer sorulduğunda, % 47,5'i Yıldıztabya Mahallesi, % 27,5'i Gaziosmanpaşa'nın başka bir mahallesinde, % 22,5'i ise İstanbul'un farklı bir ilçesinde oturduğunu belirtmiştir. Ankete katılanların yalnızca % 2,5'i daha önceden İstanbul dışında oturmaktadır (Tablo 41). Başka mahallede oturduğunu belirten kişiler, Yıldıztabya Mahallesi yakın mahallelerde olup, eski mahallelerinden çok fazla uzaklaşmamışlardır. Yıldızpark Konutlarına taşınmadan önce İstanbul'un başka bir ilçesinde oturmakta olan kişiler ise Başakşehir, Ümraniye, Sarıyer, Şişli, Fatih gibi ilçelerden bölgeye geldiklerini belirtmişlerdir. İstanbul dışından gelen bir kişi ise öncesinde Almanya'da oturduğunu ifade etmiştir.

**Tablo 41: Daha Önce Oturulan Yer**

Daha önce oturulan yer	Frekans	%
Yıldıztabya Mahallesi	19	47,5
Aynı ilçenin başka bir mahallesi	11	27,5
İstanbul'un farklı bir ilçesi	9	22,5
İstanbul dışı	1	2,5
Toplam	40	100,0

Ankete katılan kişilere Yıldızpark Konutlarına taşınmadan önce oturduğu konut türü sorulduğunda, % 52,5'i bağımsız apartmanda, % 40'ı müstakil/gecekonuda, % 7,5'i ise sitede oturduğu cevabını vermiştir (Tablo 42). Daha önce bağımsız apartmanda ve sitede oturanların oranının yüksek olmasının nedeni Yıldızpark Konutlarına satın alma yoluyla ve kiracı olarak taşınan kişi sayısının fazla olmasıdır.

**Tablo 42:** Eski Konutun Türü

Eski yerinizde hangi tür konutta oturuyordunuz?	Frekans	%
Müstakil/Gecekondu	16	40,0
Bağımsız apartman	21	52,5
Site içerisinde apartman	3	7,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların % 40'ı kentsel dönüşümden önceki mahalleleri olması sebebiyle konutlar tamamlandıktan sonra da aynı yerde oturmaya devam etmişlerdir. Mahallenin bulunduğu konum, akrabaların/komşuların bulunması ve diğer seçeneklerinden dolayı Yıldızpark Konutlarında oturmayı tercih edenlerin oranı %15'tir. Diğer seçeneği ile site olması, konutların güvenli olması ve kendine ait otoparkının bulunması gibi sebepler belirtilmiştir. İş veya okula yakınlık sebebiyle Yıldızpark Konutlarında oturmayı tercih edenlerin oranı % 10, ekonomik duruma uygun olduğu için tercih edenlerin oranı ise % 5'tir (Tablo 43). Mahallenin "İsfanbul" (eski adı Vialand) adlı alışveriş merkezine çok yakın bir konumda bulunması, Yıldızpark Konutlarının konumsal önemini arttırmaktadır.

**Tablo 43:** Oturulan Yerin Tercih Sebebi

Oturulan yerin tercih edilme sebebi	Frekans	%
Daha önceki oturulan mahalle olması	16	40,0
Mahallenin bulunduğu konum	6	15,0
Akrabaların/komşuların olması	6	15,0
İş veya okula yakın olması	4	10,0
Ekonomik duruma uygun olması	2	5,0
Diğer	6	15,0
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında oturan kişilerin büyük çoğunluğu oturdukları konuttan memnun olduğunu belirtmektedir. Ankete katılan kişilerin % 72,5'i oturulan konuttan memnun iken, % 27,5'i memnun değildir (Tablo 44). Konutların sağlam ve kullanışlı olması memnuniyet oranının yüksek çıkmasında belirleyici etken olurken, memnun olmadığını belirten kişiler; binaların kullanışlı olmadığını, site içerisinde ve çevresinde hiçbir imkânın bulunmadığını (bakkal, market, eczane vs.) bu sebeplerden dolayı konutlardan memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir (Foto 19).

**Tablo 44:** Oturulan Konuttan Memnuniyet

Oturulan konuttan memnuniyet	Frekans	%
Evet	29	72,5
Hayır	11	27,5
Toplam	40	100,0





**Foto 19:** Yıldızpark Konutları çevresinde sosyal imkânlar bulunmamaktadır.

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 65'i belediye, eğitim ve sağlık hizmetleri gibi kamu hizmetlerinden yararlanamadıklarını belirtmişlerdir. Bu hizmetlerden ankete katılan kişilerin % 22,5'i kısmen yararlanabildiğini, yalnızca % 12,5'i ise yeterince yararlanabildiklerini ifade etmiştir (Tablo 45). Yıldızpark Konutları çevresinde sağlık ocağı, okul, market, eczane gibi temel ihtiyaçların karşılanabileceği mekânların bulunmaması bu sonucun ortaya çıkmasında etkili olmuştur.

**Tablo 45:** Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış

Belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanma	Frekans	%
Evet	5	12,5
Hayır	26	65,0
Kısmen	9	22,5
Toplam	40	100,0

#### 5.1.2.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı

Yıldızpark Konutlarında oturanların % 50'si kendilerini oturdukları yere ait hissetmekte, burası benim mahallem duygusunu yaşamaktadır. Oturdukları yere aidiyet hissedenlerin çoğunluğu eski mahalle sakinleri olup, uzun yıllardır bölgede oturmanın ve sosyal çevrenin etkisi ile kentsel dönüşümden sonra da aidiyet duygusunu yaşamaya



devam etmektedir. Oturduğu yere aidiyet hissetmeyenlerin oranı ise % 40'tır (Tablo 46). Çoğunlukla satın alma yoluyla konutlara taşınanlar ve kiracılarda mahalleye aidiyet oranı düşük olduğu görülürken, eski mahalle sakinlerinden olup konutlar tamamlandıktan sonra mahalleye aidiyet duygusunun azaldığını belirten kişiler de bulunmaktadır. Kısmen aidiyet hissedenlerin oran % 10'dur.

**Tablo 46:** Mahalleye Aidiyet

Oturulan yere aidiyet	Frekans	%
Evet	20	50,0
Hayır	16	40,0
Kısmen	4	10,0
Toplam	40	100,0

Mahalleye duyulan aidiyet, konut sahibi olma şekline göre değişim göstermektedir (Tablo 47). Kiracı durumunda olan 17 kişiden 7'si oturduğu yere aidiyet hissetmezken, 2 kişi kısmen aidiyet duygusu hissettiğini belirtmiştir. Eski mahalle sakini olan ve kentsel dönüşüm kapsamında ev sahibi olan 14 kişiden 8'i oturduğu yere aidiyet hissederken, aidiyet hissetmeyen 5, kısmen ait hisseden ise 1 kişi bulunmaktadır. Satın alma yoluyla konut sahibi olan 9 kişiden ise 4'ü oturduğu yere aidiyet hissetmekte, 4 kişi ait hissetmemektedir. Kısmen ait hisseden kişi sayısı ise 1'dir. Oransal olarak düşünüldüğünde özellikle kiracılarda aidiyet duygusunun daha düşük çıktığı görülmektedir. Eski mahalle sakinlerinde daha yüksek oranda oturulan yere aidiyet duyulmaktadır.

**Tablo 47:** Konut Sahibi Olma Şekline Göre Mahalleye Duyulan Aidiyet

Ev sahibi iseniz nasıl konut sahibi oldunuz?	Kendinizi oturduğunuz yere ait hissediyor musunuz?			Toplam
	Evet	Hayır	Kısmen	
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	8	5	1	14
Satın alma yoluyla	4	4	1	9
Kiracı	8	7	2	17
Toplam	20	16	4	40

Mahallenin kentsel dönüşüm ile değişmesini ankete katılanların % 70'i olumlu bulurken, % 30'u olumsuz olarak değerlendirmektedir (Tablo 48). Kentsel dönüşüm ile birlikte mahallenin değişiminden memnun olanlar; mahalle şartlarının düzeldiğini, yeni yapılan evlerin gecekondundan daha sağlam ve dayanıklı olduğunu, güvenli ve temiz alanlar oluştuğunu ifade ederken, memnun olmayan kişiler mahalle ortamının kalmadığını, eski düzenlerinin bozulduğunu bu sebeplerden dolayı yeni konutlara alışamadıklarını ifade etmişlerdir (Foto 20).

**Tablo 48:** Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış

Mekân ve mahallenin değişmesinden memnuniyet	Frekans	%
Evet	28	70,0
Hayır	12	30,0
Toplam	40	100,0



**Foto 20:** Kentsel dönüşüm sonrası Yıldızpark Konutları, eski mahalle sakinleri yeni konutlara alışmakta güçlük çekmektedir.

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların % 67,5'i oturdukları alanda akraba ve eski tanıdıklarının bulunduğunu belirtirken, % 32,5'i herhangi bir akraba ya da tanıdığının bulunmadığını belirtmiştir (Tablo 49). Satın alma yoluyla Yıldızpark Konutlarına taşınanların konutlarda akraba veya tanıdığının olmadığı görülürken, eski

mahalle sakinlerinin akraba ve tanıdıkları ile konutlarda bir arada oturmaya devam ettikleri görülmektedir. Ayrıca eski mahalle sakinleri dönüşüm sonucunda tanıdıklarının ve akrabalarının bir kısmının da mahalleden ayrıldığını ifade etmişlerdir (Foto 21).



**Foto 21:** Yıldızpark Konutları giriş çıkışları güvenlik ile denetlenmektedir.

**Tablo 49:** Akraba/Tanıdık İlişkileri

Oturulan konutta tanıdık/akraba var mı?	Frekans	%
Evet	27	67,5
Hayır	13	32,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 60'ı komşuluk ilişkilerinin önceki oturdukları yer ile kıyaslandığında olumsuz yönde değiştiğini ifade etmişlerdir. Komşuluk ilişkilerinin olumlu yönde değiştiğini ifade edenlerin oranı ise % 35'tir. Komşuluk ilişkilerini olumlu olarak değerlendirenler, eskisi gibi eve gelip gitme olmasa da site bahçesinde ve ortak kullanım alanlarında komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu belirtmişlerdir. Satın alma yoluyla Yıldızpark Konutlarına taşınan ve komşuluk ilişkilerini olumlu yönde değiştiğini belirten bir kişi ise daha önceki oturduğu sitede hiç komşuluk olmadığını Yıldızpark Konutlarında ilişkilerin son derece iyi olduğunu ifade

etmiştir. Ankete katılanların % 5'i ise gün içerisinde evde bulunmadığından dolayı komşuluk ilişkilerine dair fikir beyan etmemiştir (Tablo 50).

**Tablo 50: Komşuluk İlişkileri**

<b>Komşuluk ilişkileri ne yönde değişti?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Olumlu	14	35,0
Olumsuz	24	60,0
Fikrim Yok	2	5,0
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarının tamamlanmasıyla birlikte sosyal imkânlarda artış yaşandığını belirtenlerin oranı % 40'tır. Kısmen artış oldu ve artış olmadı cevabını verenlerin oranı ise % 30'dur (Tablo 51). Site içerisinde havuz bulunması ve kafeteryanın olması evet cevabının verilmesinde önemli etkenlerdir. Ancak kafeteryanın son derece yetersiz kalması, havuzun herkes tarafından (dışarıdan gelenler dahil) kullanılıyor olması, spor salonunun uzun süredir çalıştırılmaması hayır cevabının verilmesinde belirleyici olmuştur.

**Tablo 51: Sosyal İmkânlarda Artış (Kafeterya, Spor ve Etkinlik Alanları)**

<b>Sosyal imkânlarda artış</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	16	40,0
Hayır	12	30,0
Kısmen	12	30,0
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarına yakın mesafede alışveriş merkezinin bulunması, ana yolun genişletilerek viyadük inşa edilmesi Yıldızpark Konutlarının çevresinde ulaşım ağlarının gelişmesine katkı sağlamıştır (Foto 22).

Ancak otobüslerin seyrek geçmesi, sitelerden duraklara yürüme mesafesinin fazla olması gibi sebeplerden dolayı toplu taşıma ulaşım hatları yeterli bulunmamaktadır. Ankete katılan kişilerin % 45'i ulaşım hatları yeterli değil derken, % 42,5'i, ulaşım hatlarını yeterli bulmaktadır. Ankete katılanların % 12,5'i ise kısmen yeterli değerlendirmesinde bulunmuştur (Tablo 52). Sitenin metro ve tramvay hatlarına da son derece uzak durumda kalması site sakinleri tarafından ulaşım hatlarının yetersiz olarak değerlendirilmesine neden olmaktadır.



**Foto 22:** Gaziosmanpaşa Yıldıztabya Mahallesi'nde Yıldızpark Konutlarının tamamlanması ile birlikte minibüs hatları artmıştır. Ancak belediye otobüslerinin seyrek geçmesi ve metro hattının bulunmaması toplu taşıma hatlarını yetersiz kılmaktadır.

**Tablo 52:** Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış

Site çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatları yeterli mi?	Frekans	%
Evet	17	42,5
Hayır	18	45,0
Kısmen	5	12,5
Toplam	40	100,0

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların % 57,5'i site içerisindeki yeşil alanları ve çevre düzenlemesini yetersiz bulmaktadır. Ankete katılanların, % 27'5'i yeşil alanları yeterli olarak değerlendirirken, % 15'i kısmen yeterli cevabını vermiştir (Tablo 53). Vakit geçirilebilecek ortak alanların yetersiz olması, yürüyüş yapılabilecek alan ve çocuklar için oyun parkının bulunmaması bu sonucun ortaya çıkmasında etkili olmuştur. Yeterli ve kısmen cevabını verenler ise eski mahalle ortamına göre düzenli ve temiz bir alan olması açısından olumlu değerlendirmede bulunmuşlardır.

**Tablo 53:** Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış

Çevre ve yeşil alan düzenlemeleri yeterli mi?	Frekans	%
Evet	11	27,5
Hayır	23	57,5
Kısmen	6	15,0
Toplam	40	100,0



Yıldızpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 55'i Yıldızpark Konutlarını mimari açıdan çevreyle uyumlu bulmamaktadır. Binaların tek tip olması, yüksek katlı inşa edilmesi ve mahalledeki diğer konutlar ile uyumlu olmaması bu sonucun ortaya çıkmasında belirleyici olmuştur (Foto 23-24). Ankete katılan kişilerin % 25'i bina mimarisini olumlu olarak değerlendirirken, % 20'si ise kısmen cevabını vermiştir (Tablo 54).

**Tablo 54:** Bina Mimarisine Bakış

Bina mimarisi ve çevreye uygunluk	Frekans	%
Evet	10	25,0
Hayır	22	55,0
Kısmen	8	20,0
Toplam	40	100,0



**Foto 23-24:** Yıldızpark Konutlarında önceki mekân ile uyumlu olmayan dikey mimari gelişmiştir.

Yıldızpark Konutlarında ankete katılanların % 65'i aylık aidatı fazla, ödenen aidat karşılığında alınan hizmeti ise yetersiz bulmaktadır. Bu konu ile ilgili olarak site yönetiminin hiçbir iş yapmadığını, belediyenin vermiş olduğu şirket yönetimi yerine artık kendi yöneticilerini belirlemek istediklerini belirtmişlerdir. Eski mahalle sakinleri, satın alma yoluyla taşınan kişilere göre -aidata alışık olmamalarından ve ekonomik şartlarından dolayı- aidat konusunda daha fazla şikayetçidir. Ankete katılanların %

32'5'i aylık aidat ödemekte zorlanmadığını ifade etmiş, % 2,5'i ise kısmen cevabını vermiştir (Tablo 55).

**Tablo 55:** Aylık Aidat Ödeme

Aylık aidat ödemede zorluk çekiyor musunuz?	Frekans	%
Evet	26	65,0
Hayır	13	32,5
Kısmen	1	2,5
Toplam	40	100,0

Ankete katılan Yıldızpark sakinlerinin % 72,5'i genel anlamda kentsel dönüşümü faydalı bulmaktadır. Ancak kentsel dönüşümün eksik yönlerinin olduğunu, özellikle borçlanma konusunda zor durumda kaldıklarını belirtmişlerdir. Kentsel dönüşümü olumsuz olarak değerlendirenlerin oranı ise % 27,5'tir. Bu kişiler, eski mahalle ortamını özlediklerini, aidatların ve site yaşam şeklinin kendilerine uygun olmadığını belirtmişlerdir (Tablo 56).

**Tablo 56:** Kentsel Dönüşüme Bakış

Kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?	Frekans	%
Evet	29	72,5
Hayır	11	27,5
Toplam	40	100,0

## 5.2. ESENLER'DE KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Eski adıyla Litros ve Avas olarak bilinen iki köyden meydana gelen ilçe, 1939 yılında Esenler adını alana kadar bu isimlerle anılmıştır. Tarım ve hayvancılıkla geçinen insanların yaşadığı bu iki küçük köy, coğrafi konumunun verdiği bazı avantajlarla askeri anlamda çok önemli bir konuma sahip olmuştur. Cumhuriyet Dönemi ile birlikte Litros ve Avas Bakırköy'e bağlanmışlardır. İstanbul İl Genel Meclisi 23 Ocak 1969 tarihinde yaptığı bir toplantıda Esenler'de bir belediye kurulmasının uygun olduğuna karar vermiştir. 1980 darbesinden sonra Esenler, Bakırköy Belediyesine bağlı şube müdürlüğü olarak yeniden ihdas edilmiştir. Bu durum 1992 yılında Esenler'in, Güngören'e bağlanarak şube müdürlüğü statüsünden ayrılması ile son bulmuştur. 1993 yılında yürürlüğe giren kanunla bu kez Güngören'den ayrılan Esenler ilçe yapılmıştır (Esenler Belediyesi, 2013: 8).

Şube müdürlüğü yapıldıktan sonra 1980 yılında yapılan genel nüfus sayımında Esenler'in nüfusu 68.509 kişidir. 1990 yılında yapılan sayımda ise Esenler'in nüfusu 235.328 olarak tespit edilmiştir. Esenler 1993 yılında ilçe yapıldıktan sonra nüfusu hızlı bir şekilde artmaya devam etmiş, 2000 yılında yapılan nüfus sayımında Esenler İlçesinin nüfusu 380.709 kişiye ulaşmıştır. Esenler İlçesinin 2007 yılında nüfusu 517.235 kişi sayılmıştır. Esenler'in nüfusu 2007 yılından itibaren azalma eğilimine girmiş, 2010 yılında 461.072, 2015 yılında 459.983, 2018 yılında ise 444.561 kişiye düşmüştür (Esenler Belediyesi, 2013 ve TÜİK, 2019).

Nüfus verilerinden de anlaşılacağı üzere Esenler, 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra, İstanbul'da artan nüfusa bağlı olarak büyüyen yerleşme alanlarından birisidir. İstanbul'un yoğun göç aldığı dönemde metropolleşen İstanbul toprağında, artan toprak rantlarından görece uzak kalan Esenler, tarla vasıflı arazileri ile düşük gelir grubuna sahip göçerler için tarla sahipleri tarafından parsellenip satılması sonucunda ucuz konut temini için bir imkân alanı oluşturmuştur. Bu gelişmeler ile günümüze ulaşan ilçede kentleşme ve konut sorunları da kaçınılmaz olmuş, tarla vasıflı araziler üzerinde gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma alanları gelişmiştir.

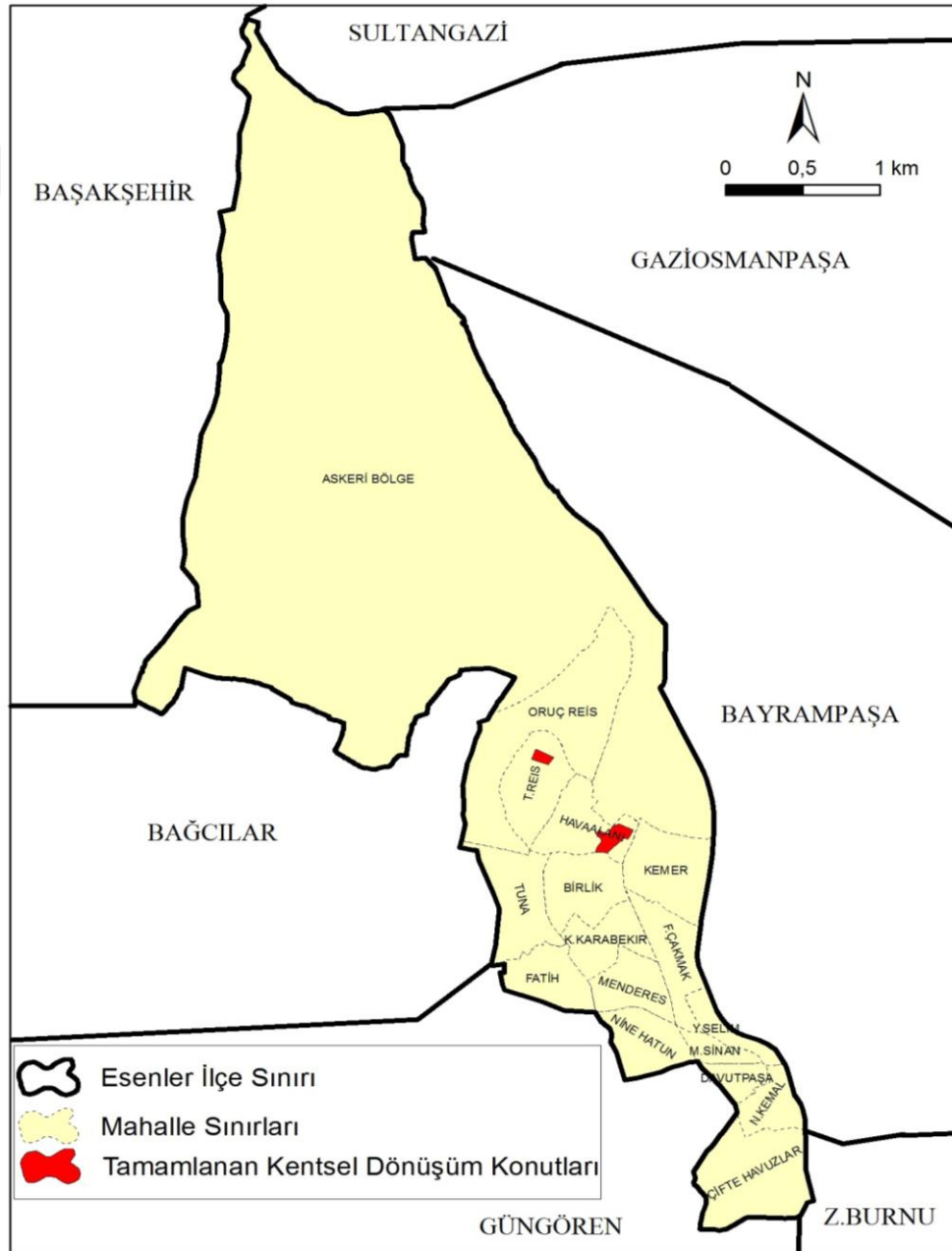
27.000 binanın bulunduğu ilçede yapıların 11.000'i kaçak durumdadır. Toplam binaların ise yalnızca 2.500 tanesi deprem mevzuatına uygundur. Kişi başına düşen yeşil alan oranı ise 0,5 m<sup>2</sup>'dir (Angın, 2017: 46). İstanbul'un gecekondulu alanlarından başlayarak, deprem tehdidi altında olan ve riskli olan bölgelere uzanan kentsel dönüşüm uygulamaları, günümüzde Esenlerin de farklı mahallelerinde uygulanmaktadır (Çolak, 2013: 54-55). Ayrıca Esenler'in çevresine yapılan Forum İstanbul, Kale Center gibi alışveriş merkezleri, Yıldız Teknik Üniversitesi Kampüsü'nün ilçe sınırları içerisine taşınması, otogar ve bağlantı yolların gelişmesiyle birlikte Esenler' in rant değerini yükseltmiştir (Angın, 2017: 46).

Bu anlamda Esenler, kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğun olarak gerçekleştirildiği bir ilçedir. Çifttehavuzlar, Tuna ve Oruçreis Mahallelerinde kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Çalışma sahalarını oluşturan Turgutreis ve Havaalanı Mahallelerinde ise kentsel dönüşüm uygulamaları tamamlanmıştır (Şekil 9). Kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğunlaştığı ilçede ayrıca belediye bünyesinde "Şehir Düşünce Merkezi" kurulmuştur. Şehir Düşünce Merkezi aracılığıyla kentsel dönüşüme



yönelik olarak teorik tartışmalar gerçekleştirilmekte, Esenler İlçesindeki dönüşüm alanlarını kapsayan makale ve tezler desteklenmektedir. Bu durum belediyenin kentsel dönüşüm olgusuna teorik anlamda da yoğunlaştığını göstermektedir.

Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ile Ağustos 2018’de gerçekleştirilen mülakatta, tamamlanan kentsel dönüşüm proje alanlarını içeren Havaalanı ve Turgutreis Mahalleleri hakkında ayrıntılı bilgiler elde edilmiş, gerçekleşen dönüşüm süreci yönetsel boyutu ile değerlendirilmiştir (Foto 25).



**Şekil 9:** Esenler’de Havaalanı ve Turgutreis Mahallelerinde tamamlanmış kentsel dönüşüm alanları



**Foto 25:** Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdür Yardımcısı Furkan Erkenekli ile görüşülerek, kentsel dönüşüm sürecinin yönetsel boyutu ve projeler ile ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

### **5.2.1. Havaalanı Mahallesi ve Emlak Konutları**

Havaalanı mahallesi Esenler ilçesinin on altı mahallesinden bir tanesidir. Havaalanı mahallesinin Kuzeyinde Oruçreis Mahallesi, batısında Turgutreis Mahallesi, doğusunda Kemer ve güneyinde Birlik ve Tuna Mahalleleri yer almaktadır. Havaalanı Esenler'e yaşanan göç süreci ile birlikte kurulmuş bir mahalledir. Esenler Belediyesi'nce yapılan araştırmalarda, bölgede binaların ortalama yaşlarının 21 olduğu tespit edilmiştir. Mühendislik hizmetinden yoksun bu yapıların Esenler'in diğer bölgelerinde de olduğu gibi riskli yapılar olduğu görülmektedir (Çolak, 2013: 83). Riskli yapıların yoğun olarak bulunduğu mahallede 6306 sayılı kanuna dayanarak 2013 yılında kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır.

Gerek mahallede yer alan binaların kaliteleri gerekse problemlili mülkiyet yapıları mahalledeki kentsel dönüşümün gerekçesini oluşturmaktadır. Mahallenin batı kısmında yer alan yaklaşık 7,2 hektarlık alan, 2012 yılında 6306 sayılı yasaya dayandırılarak riskli alan ilan edilmiştir. Havaalanı Mahallesiindeki dönüşüm uygulaması 6306 sayılı yasanın ilk uygulama alanı olarak kabul edilmektedir (Çolak, 2013: 69-70). Ayrıca

Havaalanı mahallesindeki yapıların mülkiyet açısından sorunlu olması bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ön plana çıkmasına neden olmuştur. Havaalanı Mahallesinde proje alanında yer alan yapılar, mülkiyet sorunlarından dolayı kamusal müdahale ile dönüşmek zorunluluğundadır (Çolak, 2013: 84). Çünkü mülkiyet sorunlarının olduğu bölgelerde kamu desteği olmadan kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmek mümkün görünmemektedir.

Tarla vasfındaki arazi üzerinde, bölge emlakçılarının denetimsiz biçimde yaptıkları parselasyon sonucu oluşan 254 bina için 465 hisseli tapu tespit edilmiş; bu tapulardan 109'unun bölgede yer alan daireler ile eşleşmediği görülmüştür. Bu hisselerin, tarla vasıflı arazide yol, cami gibi donatıların yapımında kullanılmış olduğu sonradan fark edilerek bu hisselerin arsa bedelleri ödenmiş ancak kentsel dönüşüm projesinde hak sahibi sayılmamışlardır. Bölgede 6500 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan eğitim alanı (Yunus Emre İlköğretim Okulu) tapusu İl Özel İdaresi'ne ait kamu mülkiyetindedir. Alanda, Esenler Belediyesi'ne ait 100; Büyükşehir Belediyesi'ne ait 200 m<sup>2</sup> ve Hazine mülkiyetinde bir miktar yer bulunmaktayken geri kalan tüm bölge (cami dahil) özel mülkiyete aittir (Çolak, 2013: 76-77).



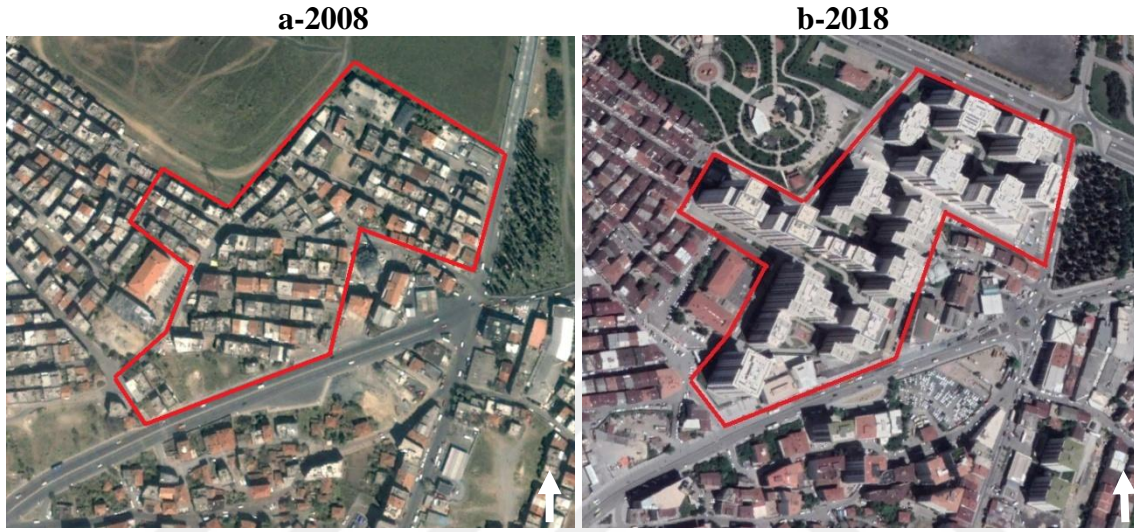
**Foto 26:** Kentsel dönüşüm öncesi Havaalanı Mahallesinden bir görünüm

**Kaynak:** (Aydın, 2013)

Bu şartları taşıyan Havaalanı Mahallesinde 2013 yılı sonunda yıkımlar başlamış ve 2016 yılında iki etaptan oluşan Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları sahiplerine



teslim edilmiştir. 6306 sayılı kanununa göre riskli alan kararının ilk uygulandığı alanda çoğunluğun ifrazsız ve tarla tapusuna sahip olduğu konutlarda kentsel dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 1227 konut yıkılıp yerine 1438 konut yapılmıştır (Şekil 10). Ayrıca 107 konutta aynı etap içerisinde hak sahiplerine teslim edilenlerden farklı olarak C blok da yapılmıştır. Bu konutlar daha lüks olup satın alma yoluyla gelenlere yönelik olarak inşa edilmiştir. Bu durum, eski mahalle sakinleri tarafından “ayrımcılık yapılıyor, projeden rant sağlanıyor” şeklinde yorumlanmaktadır.



**Şekil 10:** Dönüşümden önce kentsel dönüşüm uygulanan alanda yer alan konutlar (a), çoğunlukla ifrazsız ve tarla vasfına sahip araziler üzerine inşa edilmiştir. 1438 konut hak sahibine teslim edilmiştir (b).

**Kaynak:** Google Earth Pro

Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünde Ağustos 2018’de gerçekleştirilen mülakatta Kentsel Dönüşüm Müdür Yardımcısı Furkan Erkenekli Havaalanı Mahallesinde gerçekleştirilen dönüşüm sürecini şöyle özetlemiştir.

*Havaalanı Mahallesi dönüşüm alanı riskli yapı stoğu oldukça fazla olan bir bölge durumundaydı. Bundan dolayı Havaalanı Mahallesi 6306 sayılı afet kanununa göre “Riskli Alan” ilan edilen ilk bölgedir. İfrazsız (tarla vasfı olan) tapular çoğunlukta idi. Alanda “kayıp arsa” durumu ile karşılaşmıştır, bu durum oturulabilen alanlardan fazlasına geçmeyi ifade etmektedir. Örneğin 50 m<sup>2</sup> yere 60 m<sup>2</sup> bahçeli ev yapmak. Bunun sonucunda tapuda hak sahibi olup fiiliyatta yeri olmayan kişiler ortaya çıkmıştır. Bu kişilere arsa bedelleri ödenmiştir. Alanda 1227 bağımsız birim bulunmaktaydı. Kayıp arsalar göz önünde bulundurularak 1438 bağımsız konut inşa edilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm kapsamında tamamlanan konutların yanındaki boş alana 900 adet konut yapılarak satışa sunulmuştur. Bunlar finans konutları olup, projeyi finanse etmiştir. Belediyenin kentsel dönüşüm sürecinde en çok zorlandığı kısım vatandaşla anlaşma bölümü olmaktadır. Yapılarda anlaşma yapılırken yapı değeri önemli rol oynamaktadır. Hak sahiplerine yeni evleri maliyetinden verilmiş vatandaşın fazla borçlanmamasına özen gösterilmiştir. 2016 yılındaki konut teslimine kadar kira yardımları ödenmiştir*

### 5.2.1.1. Emlak Konutları Anket Sonuçları

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları 1. etabında tamamlanmış 1438 konutun % 10'u dikkate alınarak 140 hane sakini ile anket uygulanmış, çıkan sonuçlar ise şu şekilde olmuştur:

### 5.2.1.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılanların % 55'i erkek, % 45'i kadındır (Tablo 57). Kadınların ankete cevap vermekte daha temkinli yaklaştığı, erkeklerin ise kentsel dönüşüm hakkında daha çok bilgi sahibi olduğu görülmüştür.

**Tablo 57:** Cinsiyet

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	63	45,0
Erkek	77	55,0
Toplam	140	100,0

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılanların medeni haline bakıldığında, ankete katılanların % 86,4'ü evli, % 10,7'si bekar, % 2,9'u dul-boşanmıştır. Anketlerin uygulandığı yaş grubu, evli olanların oranının yüksek çıkmasında etkili olmuştur (Tablo 58).

**Tablo 58:** Medeni Hal

Medeni hali	Frekans	%
Evli	121	86,4
Bekar	15	10,7
Dul-Boşanmış	4	2,9
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılan kişilerin yaş aralıkları incelendiğinde, % 38,6 ile çoğunluğun 31-45 yaş aralığında olduğu görülmektedir. 46-60 yaş aralığında olanların oranı % 29,3, 60 ve üzeri yaşta olanların oranı ise % 20'dir. Genç yaş nüfus olarak adlandırılan 16-30 yaş aralığında olanların oranı ise % 12,1'dir (Tablo 59). Orta yaş ve yaşlı nüfus oranının yüksek çıkmasının nedeni gün boyunca site bahçesinde ve

ortak alanlarda bu yaş aralığında kişilerin daha çok vakit geçiriyor olmasından dolayıdır. 0-15 yaş grubunda olan kişiler ile anket uygulanmamıştır.

**Tablo 59:** Yaş Aralığı

Yaş aralığı	Frekans	%
0-17	-	-
18-30	17	12,1
31-45	54	38,6
46-60	41	29,3
60 ve üzeri	28	20,0
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanların % 62,9'u İstanbul dışı doğumludur. İstanbul'da doğanların oranı ise % 37,1'dir (Tablo 60). Havaalanı Mahallesi'nin yoğun göç alan mahallelerden biri olduğu düşünüldüğünde beklenen bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Ayrıca ankete katılanların yaş aralığının da yüksek olması bu sonuç üzerinde etkilidir. İstanbul dışı doğumluların dağılımına bakıldığında Türkiye'nin çeşitli illerinden vatandaşlar bulunmakla beraber Adıyaman, Sivas, Kars gibi iller ön plana çıkmakta, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinden daha çok göç alan bir mahalle olduğu görülmektedir.

**Tablo 60:** Doğum Yeri

Doğum yeri	Frekans	%
İstanbul	52	37,1
İstanbul Dışı	88	62,9
Toplam	140	100,0

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılan kişilerin eğitim durumu incelendiğinde, % 37,9 ile çoğunluğun ilköğretim mezunu olduğu, lise mezunu olanların oranının % 30, üniversite mezunlarının ise % 16,4 olduğu görülmektedir. Sadece okuryazar olanların oranı % 13,6, okuma yazma bilmeyenlerin oranı ise % 2,1'dir (Tablo 61). Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında oturanlar arasında eğitim seviyesinin düşük olduğu görülmektedir. Üniversite mezunlarının büyük çoğunluğunu siteye dışarıdan gelen polis, öğretmen gibi meslek gruplarında çalışan kişiler oluşturmaktadır. Anketlerin gerçekleştirildiği Emlak Konutları 1. etabı hak sahiplerine yönelik olarak yapılmış konutlardır. Bu sebepten dolayı yalnızca evini satan ya da kiraya veren hak sahiplerinin yerine dışarıdan kişiler taşınmıştır. Dışarıdan konutlara taşınan kişi sayısının az olması eski mahalle ortamına göre nüfus profilinin de çok değişmediği anlamına gelmektedir.

**Tablo 61: Eğitim Durumu**

Eğitim durumu	Frekans	%
Okuryazar değil	3	2,1
Okuryazar	19	13,6
İlköğretim	53	37,9
Lise	42	30,0
Üniversite	23	16,4
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanların meslek gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, %57,1 ile büyük çoğunluğun diğer seçeneğini oluşturduğu görülmektedir. Diğer grubunu ev hanımı ve emekliler oluşturmakla birlikte yalnızca 3 kişi seçeneklerde bulunmayan tasarım, şoförlük ve yazılım işlerinde çalıştıklarından dolayı diğer seçeneğini tercih etmişlerdir. Ankete katılanlar arasında işçi olarak çalışanların oranı % 18,6, esnaf olanların oranı % 12,9, memur olarak çalışanların oranı % 10,7, öğrencilerin oranı ise % 0,7'dir (Tablo 62).

**Tablo 62: Meslek**

Meslek	Frekans	%
İşçi	26	18,6
Esnaf	18	12,9
Memur	15	10,7
Öğrenci	1	0,7
Diğer	80	57,1
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında oturanların gelir düzeyine bakıldığında, en yüksek oranı % 44,3 ile 3001-4000 lira arasında gelire sahip olanların oluşturduğu görülmektedir. Bu oranı % 32,1 ile 2001-3000 lira arası gelire sahip olanlar takip etmektedir. 4001 lira ve üzeri gelire sahip olanların oranı % 13,6, 1001-2000 lira gelire sahip olanların oranı ise %10'dur (Tablo 63). Kentsel dönüşüm sonucunda nüfus profili fazla değişmeyen mahallede yüksek gelire sahip olanların oranı düşük çıkmaktadır.

**Tablo 63: Gelir Düzeyi**

Ailenin toplam geliri	Frekans	%
0-1000	-	-
1001-2000	14	10,0
2001-3000	45	32,1
3001 -4000	62	44,3
4001 ve üstü	19	13,6
Toplam	140	100,0

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında oturanların hanedeki kişi sayısına bakıldığında, hanede 2 kişi yaşayanların oranı % 35,7 ile en yüksektir. Hanede 4 kişi yaşayanların oranı % 29,3, 3 kişi yaşayanların oranı ise % 27,9'dur. Bu sonuçlar değerlendirildiğine Emlak Konutlarında oturanların çok kalabalık ailelere sahip olmadığı görülmektedir. Ankete katılanların yaş gurupları yüksek olmasından dolayı ailelerin yanındaki çocuk sayısı azalmıştır. Hanede 5 ve üzeri sayıda kişi yaşayanların oranı yalnızca % 5, hanede tek kişi yaşayanların oranı ise % 2,1'dir (Tablo 64).

**Tablo 64:** Hanedeki Kişi Sayısı

Hanede yaşayan kişi sayısı	Frekans	%
1	3	2,1
2	50	35,7
3	39	27,9
4	41	29,3
5 ve üzeri	7	5,0
Toplam	140	100,0

### 5.2.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılanlar arasında ev sahibi olanların oranı % 90,7, kiracı olanların oranı ise % 9,3'tür (Tablo 65). Ev sahibi olanların büyük çoğunluğunu eski mahalle sakinleri oluşturmaktadır. Çünkü Emlak Konutları 1. etabı hak sahiplerine yönelik olarak yapılmış, hak sahiplerinden evini satan ya da kiraya veren kişilerin konutlarına dışarıdan gelenler taşınmıştır. 1. etap içerisinde dışarıdan gelenlere yönelik olarak inşa edilen C blokta Ağustos 2018 tarihi itibari ile henüz oturulmaya başlanmamıştır.

**Tablo 65:** Konutun Aitlik Durumu

Konutun aitlik durumu	Frekans	%
Ev sahibi	127	90,7
Kira	13	9,3
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında oturanlara konut sahibi olma şekli sorulduğunda, % 78,6'sı kentsel dönüşüm kapsamında konut sahibi olduklarını belirtmiştir. Satın alma yoluyla gelerek Emlak Konutlarında oturmaya başlayanların oranı % 12,1, kiracı olanların oranı ise % 9,3'tür (Tablo 66). Emlak Konutlarında kentsel dönüşümden sonra evlerini satan ya da kiraya veren kişiler olsa da büyük çoğunluktaki eski mahalle sakinlerinin Emlak



Konutlarında oturmaya devam ettikleri görülmektedir. Çünkü bu etapta inşa edilen konutlar yalnızca eski mahalle sakinlerine yönelik inşa edilmiş olup sadece etap içerisindeki C blok dışarıdan gelecek olan kişilere ayrılmıştır. Konutların bitişiğinde yapılan 2. etap konutları ise kentsel dönüşümün finans konutları olarak inşa edilmiştir. Bu konutlar yalnızca satın alma yoluyla gelen kişilere ayrılmış ve 1. etap konutlarına göre lüks inşa edilmiştir. Eski mahalle sakinleri C bloğun ve 2. etap konutların lüks yapılmasının ayrımcılık olduğunu belirtmektedir. Bu anlamda Tümtaş çalışmasında kentsel dönüşümün toplumsal ayrışmalara neden olduğunu şu cümlelerle ifade etmektedir: “Bir yandan toplumsal ayrışmalar mekânsal ayrışmaları beslerken öte yandan da “güvenlikli siteler” ve kentsel dönüşüm uygulamalarında olduğu gibi mekânsal ayrışmalar da toplumsal ayrışmalara neden olabilmektedir” (Tümtaş, 2012: 114). Emlak Konutlarında da satın alma yoluyla gelen kişilere yönelik lüks konutların inşa edilmesi toplumsal ayrışmaya neden olmaktadır.

**Tablo 66:** Konut Sahibi Olma Şekli

Konut sahibi olma şekli	Frekans	%
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	110	78,6
Satın alma yoluyla	17	12,1
Kiracı	13	9,3
Toplam	140	100,0

Ankete katılanların % 79,3’ü Emlak Konutlarına taşınmadan önce de Havaalanı Mahallesi’nde oturduğunu belirtmiştir. Konutlara taşınmadan önce Havaalanı Mahallesi’nde oturduğunu belirtenler arasında 1 kişi Havaalanı Mahallesi’nde ancak kentsel dönüşüme girmeyen alanda oturduğunu, konutlar tamamlandıktan sonra ev aldığını belirtmiştir. Daha önce İstanbul’un farklı bir ilçesinde oturduklarını ifade edenlerin oranı % 13,6, Esenler’in başka bir mahallesi’nde oturanların oranı % 5,7, İstanbul dışında oturanların oranı ise % 1,4’tür (Tablo 67). Emlak Konutlarına taşınmadan önce İstanbul’un başka bir ilçesinde oturduğunu söyleyenlerin çoğunluğu Bağcılar İlçesi’nden Havaalanı Mahallesi’ne gelmiştir. İstanbul dışından geldiğini belirten 2 kişi ise Almanya ve Kocaeli’nden gelerek konutlara taşınmıştır.

**Tablo 67:** Daha Önce Oturulan Yer

Daha önce oturulan yer	Frekans	%
Havaalanı Mahallesi	111	79,3
Aynı ilçenin başka bir mahallesi	8	5,7
İstanbul’un farklı bir ilçesi	19	13,6
İstanbul dışı	2	1,4
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında oturanların önceki oturdukları konut türüne bakıldığında, ankete katılanların % 87,1'i bağımsız apartmanda, % 12,1'i müstakil/gecekonuda, % 0,7'si ise sitede oturduğunu ifade etmiştir (Tablo 68). Sonuçlar incelendiğinde Havaalanı Mahallesinin dönüşümden önce düşük nitelikli yapıların bulunduğu gecekondu mahallesi olmadığı, mahallenin çoğunlukla 3-4 katlı bağımsız apartmanlardan oluştuğu görülmektedir. Mahallede sınırlı sayıda düşük nitelikli gecekondu bulunmaktadır. Emlak Konutlarına taşınmadan önce sitede oturduğunu belirten 1 kişi ise Esenler dışından bölgeye taşınmıştır.

**Tablo 68:** Eski Konutun Türü

Eski yerinizde hangi tür konutta oturuyordunuz?	Frekans	%
Müstakil/gecekondu	17	12,1
Bağımsız apartman	122	87,1
Site içerisinde apartman	1	0,7
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanlara neden emlak konutlarında oturmayı tercih ettikleri sorulduğunda % 79,3'ü kentsel dönüşüm kapsamında konutlarımızı aldık ve konutlarımızda oturmaya devam ediyoruz cevabını vermiştir. Mahallenin bulunduğu konum nedeniyle tercih ettim diyenlerin oranı % 7,1'dir. Bu kişiler üniversiteye yakınlık, konutların ulaşım hatlarına (çevre yoluna) yakın olması gibi sebepler belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 7,1'i ise ekonomik durumuna uygun olduğu için Emlak Konutlarında oturmayı tercih etmiştir. Diğer cevabını veren % 5 ise konutların oto parkının olması, güvenli olması, site olması gibi sebeplerden dolayı burada oturmayı tercih ettiğini belirtmiştir. İş veya okula yakınlık dolayısıyla Emlak Konutlarında oturmayı tercih edenlerin oranı % 1,4'tür (Tablo 69).

**Tablo 69:** Oturulan Yerin Tercih Sebebi

Oturulan yerin tercih edilme sebebi	Frekans	%
Daha önceki oturulan mahalle olması	111	79,3
Mahallenin bulunduğu konum	10	7,1
Akrabaların/komşuların olması	-	-
İş veya okula yakın olması	2	1,4
Ekonomik duruma uygun olması	10	7,1
Diğer	7	5,0
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanların % 60'ı oturdukları konutlardan memnun iken, % 40'ı memnun değildir (Tablo 70). Özellikle eski mahalle sakinleri konutların

çok küçük olduğunu, Amerikan mutfak yapıldığını, dışarıdan gelenlere satılan konutların daha geniş ve sağlam yapıldığını kendi konutlarının ise birçok sorunu olduğunu, baştan sarma yapıldığını ve bu sebeplerden dolayı konutlarından memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Eski mahalle sakinleri proje aşamasında kendilerine söz verilen ile teslim edilen konutların aynı olmadığını belirtmektedir. Konuttan memnun olan kişiler ise evlerinin yeni ve sağlam olduğunu, kullanışlı ve güvenli konutlara kavuştuklarını vurgulamışlardır.

**Tablo 70:** Oturulan Konuttan Memnuniyet

Oturulan konuttan memnuniyet	Frekans	%
Evet	84	60,0
Hayır	56	40,0
Toplam	140	100,0



**Foto 27:** Emlak Konutları içerisinde kalan Yunus Emre İlköğretim Okulu konutlar tamamlanmadan önce de bölgede bulunmaktaydı.

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında belediye, eğitim ve sağlık gibi kamu hizmetlerinden yeterince yararlanıyor musunuz sorusuna, ankete katılanların % 45'i kısmen, % 32,9'u evet, % 22,1'i hayır cevabını vermiştir (Tablo 71). Şu anda site içerisinde kalan okulun daha önceden de var olduğunu (Foto 27), yine eski sağlık

ocaklarını kullandıklarını bunların haricinde kentsel dönüşüm ile birlikte belediye, eğitim, sağlık gibi kamu hizmetlerinde herhangi bir artış olmadığını belirtmişlerdir.

**Tablo 71:** Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış

<b>Belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanma</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	46	32,9
Hayır	31	22,1
Kısmen	63	45,0
Toplam	140	100,0

#### **5.2.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı**

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılanların % 62,1'i kendini oturduğu yere ait hissederken, kendini oturdukları yere ait hissetmeyenlerin oranı % 31,4'tür. Kısmen aidiyet hissettiğini ifade edenlerin oranı ise % 6,4'tür (Tablo 72). Sonuçlara göre eski mahalle sakinlerinin aidiyet duygusunu yaşamaya devam ettikleri ancak yabancıların siteye taşınması, mahalle ortamının bozulması ve eski tanıdıkların azalmasıyla birlikte aidiyet duygusunun da azaldığı görülmüştür. Satın alma yoluyla konutlara taşınanların ve kiracı durumunda olan kişilerin büyük çoğunluğunun oturduğu mahalleye aidiyet yaşamadığı görülmüştür.

**Tablo 72:** Mahalleye Aidiyet

<b>Oturulan yere aidiyet</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	87	62,1
Hayır	44	31,4
Kısmen	9	6,4
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanların % 69,3'ü kentsel dönüşüm ile birlikte mekânının ve mahallenin değişmesinden memnun iken, % 30,7'si değişimden memnun değildir (Tablo 73). Kentsel dönüşüm ile meydana gelen değişimden memnun olanlar, sitenin güvenli olması, çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi, çocuklar için oyun alanı oluşması gibi sebeplerden dolayı mekânın ve mahallenin değişmesini olumlu karşılamaktadırlar. Değişimden memnun olmayanlar ise dönüşüm sonucunda evlerin küçük yapıldığını, komşuluk ilişkilerinin kalmadığını, aidat yükü gibi maddi yüklerin ortaya çıktığını ve bu sebeplerden dolayı da mekân ve mahallenin değişmesinden memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir.

**Tablo 73: Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış**

<b>Mekân ve mahallenin değişmesinden memnuniyet</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	97	69,3
Hayır	43	30,7
Toplam	140	100,0

Emlak Konutları site sakinlerinin % 81,4'ü oturdukları yerde tanıdık/akrabalarının bulunduğunu belirtirken, % 18,6'sı ise tanıdık/akrabalarının bulunmadığını belirtmişlerdir (Tablo 74). Eski mahalle sakinlerinin birçoğunun Emlak Konutlarında bir arada oturuyor olması akraba/tanıdık ilişkileri oranının yüksek çıkmasına neden olmuştur.

**Tablo 74: Akraba/Tanıdık İlişkileri**

<b>Oturulan yerde tanıdık/akraba var mı?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	114	81,4
Hayır	26	18,6
Toplam	140	100,0

Havaalanı Mahallesi Emlak Konutlarında ankete katılan kişilerin % 85,7'si, komşuluk ilişkilerinin önceki ortamlarına göre olumsuz yönde değiştiğini, artık neredeyse hiç komşuluk ilişkilerinin kalmadığını belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 7,9'u komşuluk ilişkilerinin olumlu yönde değiştiğini belirtirken, % 6,4'ü ise komşuluk ilişkileri konusunda herhangi bir fikrim yok cevabını vermiştir (Tablo 75). Eski mahalle sakinlerinin en çok şikayet ettikleri konuların başında komşuluk ilişkilerinin olumsuz yönde değişmesi gelmektedir. Komşuluk ilişkilerini olumlu olarak değerlendiren kişiler ise site bahçesi ve ortak alanlardaki ikili ilişkilerin iyi olduğunu belirtmişlerdir.

**Tablo 75: Komşuluk İlişkileri**

<b>Komşuluk ilişkileri ne yönde değişti?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Olumlu	11	7,9
Olumsuz	120	85,7
Fikrim Yok	9	6,4
Toplam	140	100,0

Emlak Konutları içerisinde herhangi bir sosyal alan bulunmamaktadır. Ankete katılan kişilerde sosyal imkânlarda artış yaşandı mı sorusuna % 53,6 oranında hayır, % 38,6 oranında kısmen, % 7,9 oranında evet cevabını vermişlerdir (Tablo 76). Konutların içerisinde herhangi bir sosyal alan olmamasına rağmen, kısmen ve evet cevabını verenler site çevresinde bulunan birkaç kafeteryayı ve çocuk parkını değerlendirmiştir. Hayır cevabını verenler ise site içerisinde havuz, kafeterya, spor salonu gibi herhangi bir

donatı bulunmadığını ifade etmişler ve bu durumdan son derece şikayetçi olduklarını belirtmişlerdir.

**Tablo 76:** Sosyal İmkânlarda Artış (Kafeterya, Spor ve Etkinlik Alanları)

Sosyal imkânlarda artış	Frekans	%
Evet	11	7,9
Hayır	75	53,6
Kısmen	54	38,6
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılanların % 62,1'i site çevresindeki toplu taşıma ulaşım hatlarını yeterli bulmaktadır. Ankete katılanların % 24,3'ü ise kısmen cevabını vermiştir. Toplu taşıma ulaşım hatlarını yetersiz bulduğunu belirtenlerin oranı % 13,6'dır (Tablo 77). Ancak ulaşım hatlarını yeterli bulduğunu söyleyenler buradaki toplu taşıma ulaşım hatlarının önceden beri var olduğunu, kentsel dönüşüm ile birlikte bir artış yaşanmadığını ifade etmişlerdir. Yetersiz bulduğunu belirten kişiler ise otobüs duraklarına yürüme mesafesinden ve tramvay hattının bulunmamasından şikayetçidirler.

**Tablo 77:** Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış

Site çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatları yeterli mi?	Frekans	%
Evet	87	62,1
Hayır	19	13,6
Kısmen	34	24,3
Toplam	140	100,0

Emlak Konutlarında ankete katılan site sakinlerinin % 38,6'sı yeşil alan ve çevre düzenlemesini yetersiz bulmaktadır. Emlak konutlarında oturan kişi sayısının fazla olmasına rağmen, yeşil alan ve ortak kullanım alanlarının yetersiz yapıldığını belirtilmektedirler (Foto 28). Ayrıca oto park sayısının az olduğu 1438 konutluk alana 820 araçlık otopark yapıldığı ifade edilmiştir. Çevre düzenlemesi ve yeşil alanları yeterli bulanların oranı ise % 35'tir. Bu kişiler önceki mahalle şartlarına göre karşılaştırdığımızda düzenli ve yeşil alanı olan bir çevreye kavuştuk şeklinde cevap vermişlerdir. Kısmen yeterli cevabını verenlerin oranı ise % 26,4'tür (Tablo 78).

**Tablo 78:** Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış

Çevre ve yeşil alan düzenlemeleri yeterli mi?	Frekans	%
Evet	49	35,0
Hayır	54	38,6
Kısmen	37	26,4
Toplam	140	100,0



**Foto 28:** Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları içerisindeki sosyal ve yeşil alanlar yetersiz bulunmaktadır.

Emlak Konutlarında ankete katılanların % 55'i bina mimarisini olumlu ve çevre ile uyumlu olarak değerlendirirken, % 40,7'si konutların mimari yapısını olumsuz olarak değerlendirmektedir. Ankete katılanların % 4,3'ü ise konutları mimari açıdan kısmen uyumlu olarak değerlendirmiştir (Tablo 79). Bina mimarisini olumsuz olarak değerlendirenlerin temel gerekçesi binaların çok katlı ve yüksek olmasıdır (Foto 29-30). Hak sahipleri konutların çok katlı yapılması sonucunda fazla konut üretildiğini, bu konutlardan elde edilen gelir ile müteahhitlerin ve yerel yönetimlerin kazanç elde ettiğini belirtmektedirler. Ayrıca konutların teslimi sürecinde, kura sonucu evleri 10. kat ve üzeri çıkan kişilerden şerefiye bedeli adı altında para talep edilmesi hak sahiplerine fazladan yük getirmiş, borçlanmalarına neden olmuştur.

**Tablo 79:** Bina Mimarisine Bakış

Bina mimarisi ve çevreye uygunluk	Frekans	%
Evet	77	55,0
Hayır	57	40,7
Kısmen	6	4,3
Toplam	140	100,0

Hak sahipleri tarafından rant, yalnızca kat artışı üzerinden değerlendirilmektedir. Ancak rant artışının sadece kat sayısının artmasına bağlı olmadığı, diğer imar



değişikliklerinin de rant oluşturabilmesi söz konusudur. Bu anlamda; her türlü imar değişikliği, rant değişikliğini de beraberinde getirir. Okul, cami, yol, park gibi her türlü imar ögesi, çevre parsellerin değer değişimine, genellikle rant artışına neden olur. Dolayısıyla ranttan bahsetmek için yalnızca kat adedi fazlalaşmasına gerek yoktur (TOKİ, 2011:45). Emlak Konutlarında yüksek katlı konutlar inşa edilmesi rant ile ilişkilendirilmektedir. Ancak sadece kat sayısının artması değil, kentsel dönüşüm ile birlikte diğer düzenlemelerde bölgenin rantını arttıran unsurlar olmaktadır.



**Foto 29-30:** Esenler Havaalanı Mahallesi'nde yapılan konutlar yüksek katlı tek tip bloklar şeklindedir.

Emlak Konutlarında oturanların % 75'i aylık aidat ödemekte zorlandığını, % 21,4'ü ise aidat ödemekte zorluk yaşamadığını belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 3,6'sı ise aidat ödemekte kısmen zorlandığını ifade etmiştir (Tablo 80). Eski mahalle sakinlerinin gelir durumu ve yaşam şekli düşünüldüğünde 250-300 lira arasında değişen aidat giderleri maddi yük oluşturmaktadır. Site sakinleri ödedikleri aidat karşılığında yeterli hizmet alamadıklarını sadece çöplerin toplandığını belirtmişlerdir.

**Tablo 80:** Aylık Aidat Ödeme

Aylık aidat ödemede zorluk çekiyor musunuz?	Frekans	%
Evet	105	75,0
Hayır	30	21,4
Kısmen	5	3,6
Toplam	140	100,0

Ankete katılan Emlak Konutları sakinlerinin % 72,9'u kentsel dönüşümü faydalı bulmaktadır. Eski konutlarının yenilenmesi, depreme dayanıklı hale gelmesi, planlı, yeşil alanı ve parkı olan mekânların üretilmesi kentsel dönüşümün faydaları olarak görülmektedir. Ancak eski mahalle sakinleri, dönüşüm sürecinde borçlanması, tam m<sup>2</sup>



karşılığı konut alınamaması, küçük ve Amerikan mutfaklı konutların yapılması, şerefiye bedeli adı altında para talep edilmesi (10. kat ve üzeri dairelere fazladan para istenmesi) gibi sebeplerden dolayı kentsel dönüşümün uygulanma yönteminin yanlış olduğunu, böyle olacağı bilseydi en başta anlaşma yapmayacaklarını ifade etmektedirler. Kentsel dönüşümü faydalı bulmayanların oranı ise % 27,1'dir. Bu kişiler kentsel dönüşümün kesinlikle faydalı olmadığını, belediyenin kendisine rant elde ettiğini aynı zamanda komşuluk ilişkilerinin ve eski mahalle ortamının kalmadığını belirtmişlerdir (Tablo 81).

**Tablo 81:** Kentsel Dönüşüme Bakış

<b>Kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	102	72,9
Hayır	38	27,1
Toplam	140	100,0

### **5.2.2. Turgut Reis Mahallesi ve Turgutreis Konutları**

Turgut Reis Mahallesi, Esenler' in kuzeybatısında yer alan bir yerleşim yeridir. Mahallenin nüfusu 2018 yılı verilerine göre 45.607'dir. Esenler'in en fazla nüfus barındıran mahallesidir. Mahalle İstanbul'a yaşanan yoğun göç döneminde kurulduğu için Anadolu'nun her kesimine ait insan bulmak mümkündür. Burada yaşayan nüfus genellikle Giyimkent, Tekstilkent, İkitelli ve İstoç bölgelerinde çalışarak geçimlerini sağlamaktadırlar. Esenler' in genelinde olduğu gibi burada da alt ve orta gelirli insanlar yaşamaktadır. Mahalle sınırları içerisinde ömrünü doldurmuş ve ruhsatsız binalar bulunmaktadır (Angın, 2017: 50). Ruhsatsız ve ömrünü doldurmuş yapı sayısının fazla olduğu mahallede kentsel dönüşüm çalışmaları uygulanmaktadır.

Günümüzde tamamlanmış halde bulunan Turgutreis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje alanında belediyeye ait arazi üzerinde herhangi bir belgesi olmayan 52 bina ve 81 bağımsız birim yer almaktaydı. Bu bölgenin alanı 8.787 m<sup>2</sup> olup, mülkiyeti Esenler Belediyesi'ne ait durumdaydı. Alanda oturanlara enkaz bedelleri ödenerek alan temizlenmiş ve İBB'ye devredilmiştir. Alana İBB tarafından 7 blok ve 280 konut yapılmıştır. Bu alana komşu olan 544 numaralı parselde ise 60 bina ve 279 bağımsız birim yer almakta olup, hisseli mülkiyet dokusuna sahip ve ifraz yapılamaz durumdaydı. Bu alanın mülkiyeti ise büyük çoğunluğu özel şahıs, Esenler Belediyesi ve İBB'ye aitti. Boşaltılan alana yeni inşaatların yapımı sırasında komşu parsel (544 parsel) hak

sahipleri ile yapılan görüşmeler sonucunda, mevcut binaların yeni konutlarla takas edilmesi karşılığında anlaşma sağlanmış ve yeni konutlar bitirilip hak sahiplerine teslim edilmiştir (Aydın, 2013: 77).

279 bağımsız birimin yıkılıp, 7 blokta 280 dairenin yapıldığı Turgutreis Kentsel Dönüşüm Projesi, 6306 sayılı kanun uygulanmadan gerçekleştirilmiş bir projedir. İmar ve yapılaşmaya uygun olmayan (ifrazsız tapuya sahip) alanda eski konutlar yıkılıp yeni bloklar inşa edilmiştir (Şekil 11). Kentsel dönüşüm müdürlüğü tapuların ifrazsız olması dolayısıyla anlaşma sürecinin daha kolay olduğunu ifade etmiştir. Konutların yapım sürecini Esenler Belediyesi yürütmüş ve tamamlamıştır. Ancak site içerisinde herhangi bir sosyal ya da yeşil alan yapılmaması site sakinleri tarafından “*anlaşmadan önce söylenen ile yapılanlar farklı oldu*” söylemini oluşturmuştur. Bu duruma rağmen site sakinleri evlerinin yenilenmesinden ve depreme dayanıklı hale gelmesinden memnun görünmektedir.



**Şekil 11:** Belediyeye ait olan arazi üzerine yapılan yapılar (a) enkaz bedelleri ödenerek yıkılmış ve boşalan alana kentsel dönüşüm konutları inşa edilmiştir (b).

**Kaynak:** Google Earth Pro ve Aydın, 2013

Turgutreis Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilen konutlar lüks konutlar olmamakla birlikte mahallede yaşayanların ekonomik durumuna uygun, yüksek aidatları olmayan bloklar şeklindedir. Ancak hak sahiplerinin boşalttığı alanda lüks konutların yer aldığı proje başlatılmıştır (Şekil 12). Turgutreis Konutlarında oto park, yeşil alan, sosyal alanlar olmadığı düşünüldüğünde eski mahalle sakinleri bizim de konutlarımız bu şekilde yapılmalıydı ancak söz verildiği gibi olmadı, inşaat tozunun ve gürültüsünün içerisinde kaldık şeklinde durumdan şikayetlerini dile getirmektedirler.



**Şekil 12:** Eski mahalle sakinlerinin oturduğu alanda lüks konutlar yükselmektedir (2018).

**Kaynak:** Google Earth Pro

### 5.2.2.1. Turgutreis Konutları Anket Sonuçları

280 hanenin bulunduğu Turgutreis Konutlarında konut sayısının %10'u dikkate alınarak 30 hane sakini ile anket gerçekleştirilmiştir. Turgutreis Kentsel Dönüşüm Konutları doğrudan eski mahalle sakinlerine yönelik yapılmıştır. Konutunu satan ya da kiraya veren kişi sayısı çok azdır. Büyük oranda eski mahallenin nüfus yapısı korunmaktadır. Turgutreis Konutlarında anket sonuçları şu şekilde olmuştur:

### 5.2.2.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri

Turgutreis Mahallesi kentsel dönüşüm konutlarında anketler gün içerisinde site bahçesinde bulunan ve görüşmeyi kabul eden kişiler ile birebir görüşme yöntemiyle uygulanmıştır. Turgut Reis Konutlarında ankete katılanların % 53,3'ü erkek, % 46,7'si ise kadındır (Tablo 82).

**Tablo 82:** Cinsiyet

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	14	46,7
Erkek	16	53,3
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların medeni hali incelendiğinde, ankete katılanların % 90'ı evli, % 6,7'si bekar, % 3,3'ü ise dul-boşanmış durumdadır (Tablo 83).

**Tablo 83: Medeni Hal**

Medeni hali	Frekans	%
Evli	27	90,0
Bekar	2	6,7
Dul-Boşanmış	1	3,3
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 50'si 31-45 yaş aralığındadır. 46-60 yaş aralığında olanların oranı % 26,7, 60 ve üzeri yaştaki kişilerin oranı ise % 13,3'tür. Anketlerin çoğunlukla yetişkin ve hane reisi olan kişilere uygulanması sonucun bu şekilde çıkmasına etki etmiştir. 0-15 yaş aralığında bulunanlar ile hiç anket uygulanmamış iken 16-30 yaş aralığında bulunanların oranı % 10'dur (Tablo 84).

**Tablo 84: Doğum Tarihi**

Doğum tarihi	Frekans	%
0-17	-	-
18-30	3	10,0
31-45	15	50,0
46-60	8	26,7
60 ve üzeri	4	13,3
Toplam	30	100,0

Turgut Reis Mahallesi kentsel dönüşüm alanında ankete katılanların % 63,3'ü İstanbul dışı doğumlu, % 36,7'si ise İstanbul doğumludur (Tablo 85). Turgutreis Konutlarında Türkiye'nin birçok ilinden göç eden vatandaşlar bulunmakla beraber, İstanbul dışı doğumlular çoğunlukla Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde bulunan illerden (Tokat, Samsun, Sivas, Kars, Bingöl) göç ile gelmiş olan vatandaşlardır.

**Tablo 85: Doğum Yeri**

Doğum yeri	Frekans	%
İstanbul	11	36,7
İstanbul dışı	19	63,3
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların eğitim durumları incelendiğinde, % 40'ı ilköğretim, % 26,7'si lise, % 10'u ise üniversite mezunudur. Sadece okuryazar olanların oranı % 16,7 hiç okuma yazma bilmeyenlerin oranı % 6,7'dir (Tablo 86). Dönüşümden önce eğitim seviyesinin düşük olduğu bilinen mahallede, konutlar eski

mahalle sakinlerine yönelik olarak yapıldığı için nüfus profilinde belirgin bir değişim yaşanmamış, eğitim seviyesinde de artış olmamıştır.

**Tablo 86: Eğitim Durumu**

Eğitim durumu	Frekans	%
Okuryazar değil	2	6,7
Okuryazar	5	16,7
İlköğretim	12	40,0
Lise	8	26,7
Üniversite	3	10,0
Toplam	30	100,0

Ankete katılanların meslek durumuna bakıldığında çoğunluğun % 53,3 ile diğer grubunu oluşturduğu görülmektedir. Diğer cevabı verenler arasından yalnızca 3 kişi emekli durumunda olup geri kalanları ev hanımıdır. Ankete katılanlar arasında, işçi olarak çalışanların oranı % 26,7, esnaf olarak çalışanların oranı % 10, öğrenci olanların oranı % 6,7, memurların oranı ise % 3,3'tür (Tablo 87).

**Tablo 87: Meslek**

Meslek	Frekans	%
İşçi	8	26,7
Esnaf	3	10,0
Memur	1	3,3
Öğrenci	2	6,7
Diğer	16	53,3
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların gelir düzeyine bakıldığında, % 53,3'ün 2001-3000 lira aralığında % 30'un 1001-2000 lira aralığında, % 13,3'ün 3001-4000 lira aralığında gelire sahip olduğu görülmektedir. 4001 lira ve üzerinde gelire sahip olanların oranı ise yalnızca % 3,3'tür (Tablo 88). Bu durum bölgede oturmakta olanların düşük ekonomik gelire sahip olduklarını göstermektedir.

**Tablo 88: Gelir Düzeyi**

Ailenin toplam geliri	Frekans	%
0-1000	-	-
1001-2000	9	30,0
2001-3000	16	53,3
3001 -4000	4	13,3
4001 ve üstü	1	3,3
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 53,3'ü 4 kişilik hanede yaşamaktadır. Hanede 3 kişi yaşayanların oranı % 23,3, hanede 2 kişi ve 5 ve üzeri kişi

yaşayanların oranı ise % 10'dur (Tablo 89). Hanede tek kişi yaşayanların oranı ise yalnızca % 3,3'tür. Sonuçlar incelendiğinde 4 ve 5 üzeri kişi yaşayan hane sayısının toplam oranı % 65'e yaklaşmaktadır. Türkiye ortalama hane sayısı büyüklüğünün 3,4 olduğu düşünüldüğünde, Turgutreis Konutlarında hanelerin kalabalık olduğu görülmektedir.

**Tablo 89:** Hanedeki Kişi Sayısı

Hanede yaşayan kişi sayısı	Frekans	%
1	1	3,3
2	3	10,0
3	7	23,3
4	16	53,3
5 ve üzeri	3	10,0
Toplam	30	100,0

### 5.2.2.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 93,3'ü ev sahibi iken, % 6,7'si kiracı durumundadır. (Tablo 90). Kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerine yönelik olarak yapılan konutlar, eski mahalle sakinlerinin sosyal ve ekonomik durumlarına uygun inşa edildiği için hak sahipleri büyük çoğunlukta konutlarda oturmaya devam etmektedir.

**Tablo 90:** Konutun Aitlik Durumu

Konutun aitlik durumu	Frekans	%
Ev sahibi	28	93,3
Kira	2	6,7
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında oturan site sakinlerine, nasıl konut sahibi olduğu sorulduğunda, ankete katılanların % 83,3'ü kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak cevabını vermiştir. Eski mahalle sakinlerinin kentsel dönüşüm sonrasında yeni yapılan konutlarında oturmaya devam ettikleri görülmektedir. Satın alma yoluyla gelenlerin oranı % 10,0 kiracıların oranı ise % 6,7'dir (Tablo 91). Yıkılan konut sayısı kadar konut yapılması ve konutların eski mahallenin ekonomik şartlarına uygun olması dışarıdan gelenlerin sayısını sınırlı tutmaktadır.

**Tablo 91:** Konut Sahibi Olma Şekli

Konut sahibi olma şekli	Frekans	%
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	25	83,3
Satın alma yoluyla	3	10,0
Kiracı	2	6,7
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 86,7'si daha önceden de Turgutreis Mahallesinde oturduğunu ifade etmiştir. Dönüşümden önce de Turgutreis Mahallesinde oturmakta olan 1 kişi kentsel dönüşüm kapsamında değil, satın alma yoluyla konutlara taşınmıştır. Aynı ilçenin başka bir mahallesinde oturanların oranı % 6,7, İstanbul'un farklı bir ilçesinde ve İstanbul dışında oturanların oranı ise % 3,3'tür (Tablo 92). Daha önceden İstanbul'un farklı bir ilçesinde oturan 1 kişi Eyüp İlçesinde oturduğunu, İstanbul dışından gelen 1 kişi ise tayin sebebi ile Düzce'den İstanbul'a geldiğini belirtmiştir.

**Tablo 92:** Daha Önce Oturulan Yer

Daha önce oturulan yer	Frekans	%
Turgutreis Mahallesi	26	86,7
Aynı ilçenin başka bir mahallesi	2	6,7
İstanbul'un farklı bir ilçesi	1	3,3
İstanbul dışı	1	3,3
Toplam	30	100,0

Ankete katılanlara Turgutreis Konutlarına taşınmadan önce oturduğu konut türü sorulduğunda, % 80'i bağımsız apartmanda, % 20'si müstakil/gecekonuda oturduğunu ifade etmiştir (Tablo 93). Bu durum dönüşümden önceki alanda bağımsız apartmanların çoğunluğunu göstermektedir. Daha önceden site şeklinde konutlarda oturan kişi bulunmamaktadır.

**Tablo 93:** Eski Konutun Türü

Eski yerinizde hangi tür konutta oturuyordunuz?	Frekans	%
Müstakil/Gecekondu	6	20,0
Bağımsız apartman	24	80,0
Site içerisinde apartman	-	-
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanlara oturulan yerin tercih sebebi sorulduğunda, % 86,7 oranında önceki mahalle olması nedeniyle cevabı verilmiştir. İş veya okula yakınlık cevabını verenlerin oranı % 6,7 iken, ekonomik duruma uygunluk ve akrabaların/komşuların olması cevabını verenlerin oranı % 3,3'tür. Mahallenin

bulunduğu konum ve diğer seçeneğini tercih eden kimse olmamıştır (Tablo 94). Konutların bitişiğinde bulunan “Örfi Çetinkaya İlköğretim Okulu”na tayini dolayısıyla Turgutreis Konutlarında oturmayı tercih eden 1 kişi, çevre şartlarına göre oturulabilecek en iyi yer olduğu için Turgutreis Konutlarında oturmayı tercih ettiğini belirtmiştir.

**Tablo 94:** Oturulan Yerin Tercih Sebebi

Oturulan yerin tercih edilme sebebi	Frekans	%
Daha önceki oturulan mahalle olması	26	86,7
Mahallenin bulunduğu konum	-	-
Akrabaların/komşuların olması	1	3,3
İş veya okula yakın olması	2	6,7
Ekonomik duruma uygun olması	1	3,3
Diğer	-	-
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 83,3’ü oturdukları konuttan memnundur. Memnun olmayanların oranı ise % 16,7’dir (Tablo 95). Oturdukları konutlardan memnun olanlar, yapılan konutların depreme dayanıklı, kullanışlı ve yeni konutlar olduğunu belirtirken, memnun olmayan kişiler evlerin sağlam olmadığını, odaların çok küçük olduğunu, sitenin sosyal ve yeşil alanlarının bulunmadığını bu sebeplerden dolayı konutlardan memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir.

**Tablo 95:** Oturulan Konuttan Memnuniyet

Oturulan konuttan memnuniyet	Frekans	%
Evet	25	83,3
Hayır	5	16,7
Toplam	30	100,0

Site sakinlerinin % 43,3’ü belediye, eğitim ve sağlık hizmetlerinden yeterince yararlandığını, % 20’si kısmen yararlandığını, % 36,7’si ise belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanamadığını belirtmiştir (Tablo 96). Belediye ve kamu hizmetlerini yetersiz bulan kişiler, site çevresindeki kamu kurumlarının önceden de var olduğunu ve dönüşüm ile birlikte kamu binalarında ve belediyenin hizmetlerinde herhangi bir artış yaşanmadığını ifade etmişlerdir.

**Tablo 96:** Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış

Belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanma	Frekans	%
Evet	13	43,3
Hayır	11	36,7
Kısmen	6	20,0
Toplam	30	100,0



#### 5.2.2.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 86,7'si kendilerini oturdukları yere ait hissederken, kısmen ve aidiyet hissetmeyenlerin oranı % 6,7'dir (Tablo 97). Siteye dışarıdan gelenlerin fazla olmaması, çoğunlukla eski mahalle sakinlerinin bir arada oturmaya devam etmesi aidiyet duygusunun yüksek çıkmasında etkilidir.

**Tablo 97:** Mahalleye Aidiyet

Oturulan yere aidiyet	Frekans	%
Evet	26	86,7
Hayır	2	6,7
Kısmen	2	6,7
Toplam	30	100,0

Ankete katılanların % 70'i mekân ve mahallenin kentsel dönüşüm ile değişmesinden memnun olduğunu, % 30 ise yaşanan bu değişimden memnun olmadığını belirtmişlerdir (Tablo 98). Memnuniyetin temel nedeni, konutların yenilenmesi, sağlam hale gelmesi ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi olurken, memnun olan kişiler bile proje öncesinde verilen sözlerin tutulmadığını belirtmektedirler. Memnun olmayan kişiler ise dönüşüm sürecinde borçlanmanın olduğunu, site içerisinde hiçbir şekilde sosyal ve yeşil alan bulunmadığını, bu sebeplerden dolayı yaşanan değişimden memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir.

**Tablo 98:** Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış

Mekân ve mahallenin değişmesinden memnuniyet	Frekans	%
Evet	21	70,0
Hayır	9	30,0
Toplam	30	100,0

Turgutreis Mahallesi kentsel dönüşüm konutlarında, akrabalık ve eş dost ilişkilerinin yoğun şekilde devam ettiği görülmektedir. Ankete katılan kişilerin % 90'ının oturdukları sitede akraba/tanıdıkları varken, % 10'unun akraba/tanıdığı bulunmamaktadır (Tablo 99). Eski mahallelinin çoğunlukla bir arada oturmaya devam ediyor olması bu sonucun ortaya çıkmasında etkili olmuştur.

**Tablo 99:** Akraba/Tanıdık İlişkileri

Oturulan yerde tanıdık/akraba var mı?	Frekans	%
Evet	27	90,0
Hayır	3	10,0
Toplam	30	100,0

Ankete katılan kişilerin % 53,3'ü komşuluk ilişkilerinin eski oturdukları yere göre olumsuz yönde değiştiğini, % 46,7'si ise olumlu yönde devam ettiğini belirtmiştir (Tablo 100). Kentsel dönüşüm sonucunda oturulan sitelerde komşuluk ilişkilerinin daha yüksek oranda olumsuz yönde değiştiği düşünüldüğünde Turgutreis Konutlarında komşuluk ilişkilerinin kentsel dönüşümden sonra da devam ettiği görülmektedir.

**Tablo 100:** Komşuluk İlişkileri

<b>Komşuluk ilişkileri ne yönde değişti?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Olumlu	14	46,7
Olumsuz	16	53,3
Fikrim Yok	-	-
Toplam	30	100,0

Turgutreis Mahallesinde bulunan kentsel dönüşüm konutlarının içerisinde herhangi bir sosyal donatı bulunmamaktadır. Ankete katılanların da % 93,3'ü bu yönde görüş belirtmiştir. Ankete katılanların yalnızca % 6,7'si kısmen artış oldu seçeneğini tercih etmiştir (Tablo 101). Site sakinleri proje yapılırken kafeterya, spor salonu yapılacak şeklinde sözlerin verildiğini ama verilen sözlerin tutulmadığını belirtmektedirler (Foto 31).

**Tablo 101:** Sosyal İmkanlarda Artış (Kafeterya, Spor ve Etkinlik Alanları)

<b>Sosyal imkânlarda artış</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	-	-
Hayır	28	93,3
Kısmen	2	6,7
Toplam	30	100,0



**Foto 31:** Turgutreis Konutlarında herhangi bir sosyal alan ya da yeşil alan bulunmamaktadır.

Turgutreis Konutları bulunduğu konum itibariyle toplu taşıma ulaşım sorunu yaşanmayan bir konumdur. Ankete katılan site sakinlerinin % 73,3'ü toplu taşıma ulaşım hatlarını yeterli bulurken, % 16,7'si kısmen, % 10'u ise yeterli bulmuyorum cevabını vermiştir (Tablo 102).

**Tablo 102:** Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış

Site çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatları yeterli mi?	Frekans	%
Evet	22	73,3
Hayır	3	10,0
Kısmen	5	16,7
Toplam	30	100,0

Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 96,7'si site içerisindeki yeşil alan ve çevre düzenlemesini yetersiz bulmaktadır. %3,3 oranını oluşturan 1 kişi ise kısmen cevabını tercih etmiştir (Tablo 103). Turgutreis Konutlarında kentsel dönüşüm olumsuz yaklaşımın temel sebebi de konutların hiçbir çevre düzenlemesi ve sosyal alan yapılmadan inşa edilmesidir. Site bahçesinde yeşil alan ve vakit geçirilebilecek ortak alanlar bulunmamaktadır. Konutlarının hemen yanı başında inşa edilen lüks konutların inşaat tozu ve gürültüsü de site sakinlerini rahatsız etmektedir (Foto 32). Bu noktada, düşük nitelikli inşa edilen kentsel dönüşüm konutlarının yeni sorunlu alanlar oluşturduğu görülmektedir.



**Foto 32:** Konutlar içerisinde herhangi bir yeşil alan bulunmamaktadır. Hak sahiplerinin boşalttığı alanda ise lüks konutlar inşa edilmektedir.

**Tablo 103: Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış**

<b>Çevre ve yeşil alan düzenlemeleri yeterli mi?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	-	-
Hayır	29	96,7
Kısmen	1	3,3
Toplam	30	100,0

Bu anlamda dar veya orta gelirli için salt barınmaya yeterli bir kentsel dönüşüm projesi üretmek, ilerin kentsel çöküntü alanlarını üretmek demektir. Hedef, en üst standartlarda üretilen bir kentsel dönüşüm projesinde, hak sahibi olan dar gelirli de proje paydaşı yapabilmektir. Salt dar gelirli kesim için konut üretimi, Batı'da geçtiğimiz yüzyıl içinde test edilmiştir. Özellikle 1940, 1950 yılları arasında Amerika Birleşik Devletleri'nin öncelikli hükümet politikası, tüm vatandaşlarına konut sunmak olmuştur. Dar gelirli kesim ayrıştırılmış, her kesimin kendi gelir yapısına uygun konut alanları üretilmiştir. En alt gelir grubu için üretilen konut projelerinin, zaman içinde fiziksel olduğu kadar sosyal ve ekonomik bakımdan da çöküntü alanı haline geldiği ve dolayısıyla yeniden kentsel dönüşüme konu olduğu tespit edilmiştir (TOKİ, 2011:47).

Birbirinin aynısı yedi bloktan oluşan Turgutreis Konutlarında ankete katılanların % 53,3'ü bina mimarisini çevreye uygun olarak değerlendirmektedir. Bina mimarisini uygun bulmayanların oranı % 30,0, kısmen cevabını verenlerin oranı % 16,7'dir. (Tablo 104). Binaların çok katlı olmaması ve hak sahiplerinin sosyal ve ekonomik şartlarına uygun yapılmasından dolayı konutlar mimari açıdan olumlu değerlendirilmektedir. Konutların mimarisini uygun bulmayanlar ise konutların çok yüksek olduğunu, oturulabilecek bahçesi ve yeşil alanı yok yönünde eleştiriler yapmıştır (Foto 33-34).

**Tablo 104: Bina Mimarisine Bakış**

<b>Bina mimarisi ve çevreye uygunluk</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	16	53,3
Hayır	9	30,0
Kısmen	5	16,7
Toplam	30	100,0

Turgutreis Mahallesi kentsel dönüşüm konutlarında diğer projelerde olduğu gibi site yönetimi, bir şirket ya da belediyede değildir. Site yönetimi, site sakinleri tarafından belirlenmiş, kapıdaki güvenlik ve kapıcı haricinde bir şey bulunmamaktadır. Bu sebeplerden dolayı aylık aidatlar 40-50 lira civarındadır. Aidat giderleri bu oranlarda olduğu için, ankete katılan site sakinlerinin % 53,3'ü aylık aidat ödemekte

zorlanmadığını ifade etmiştir. Buna karşılık ankete katılanların % 36,7'si elde ettikleri gelir ile geçimlerini zor sağladığını ve aidat ödemekte zorlandıklarını belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 10'u ise kısmen zorlandıkları cevabını vermiştir (Tablo 105).



**Foto 33-34:** Turgutreis Konutları birbirinin aynısı yedi bloktan meydana gelmektedir.

**Tablo 105:** Aylık Aidat Ödeme

Aylık aidat ödemede zorluk çekiyor musunuz?	Frekans	%
Evet	11	36,7
Hayır	16	53,3
Kısmen	3	10,0
Toplam	30	100,0

Ankete katılan Turgutreis Konutları sakinlerinin % 70'i genel anlamda kentsel dönüşümü faydalı bulmaktadır. Ankete katılanların % 30'u ise kentsel dönüşümün fayda sağlamadığını belirtmiştir (Tablo 106). Depreme dayanıklı konutlar yapılması, düzenli ve güvenilir site olması, eski yapıların yenilenmesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesi gibi faktörler kentsel dönüşümün faydalı olarak değerlendirilmesinde etkili olmuştur.

Konutlarda yeşil alan ve sosyal donatıların bulunmaması, oto parkının olmaması, konut sahibi olurken borçlanılması gibi nedenlerle de site sakinleri kentsel dönüşümün herhangi bir fayda sağlamadığını ifade etmişlerdir. Ayrıca proje başında verilen sözlerin tutulmaması Turgutreis Mahallesi'nde uygulanan projenin en olumsuz yönü olarak değerlendirilmektedir. Eski mahalle sakinlerinin bir arada yaşamaya devam

etmesinden dolayı mahalle ortamının ve komşuluk ilişkilerinin bozulduğuna yönelik çok fazla eleştiri yapılmamaktadır.

**Tablo 106: Kentsel Dönüşüme Bakış**

<b>Kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	21	70,0
Hayır	9	30,0
Toplam	30	100,0

### **5.3. ZEYTİNBURNU'NDA KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının denizle birleştiği noktada yer almaktadır. Doğusunda Fatih, batısında Bakırköy ve Güngören, kuzeyinde Bayrampaşa ve Eyüp, güneyinde Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 metredir. Güney kısmı, Yedikule'den Yenimahalle'deki Sümerbank Fabrikası'na kadar düz bir ova görünümündedir. Zeytinburnu, 1953 yılına kadar doğusu Fatih, batısı Bakırköy ilçesine bağlı bir yöre olarak idare edilmiştir. 30 Temmuz 1953 tarihinde Fatih İlçesine bağlı Zeytinburnu bucağı olarak tanınmıştır. Batısı yine Bakırköy İlçesine bağlı olarak kalmıştır. Zeytinburnu giderek büyümüş, artık bir bucak olarak idare edilemeyecek duruma gelmiş, Bunun üzerine 1957 tarihinde Zeytinburnu ilçe yapılmıştır. İstanbul Belediyesi'nin Şube Müdürlüğü olarak Belediyecilik hizmet ve faaliyetlerini yürüten Zeytinburnu, 09.07.1984 tarih ve 18453 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3030 sayılı kanun ile ilçe belediyesi statüsüne kavuşmuştur (Zeytinburnu Belediyesi, 2013: 32-33).

1945'ten önce Zeytinburnu ilçesi topraklarında Kazlıçeşme, Maltepe, Merkezefendi Mahalleleri dışında kalan yerler boş durumdaydı. Bu boş yerler otlak ve çiftlik olarak kullanılmaktaydı. 1946'dan itibaren sanayinin gelişmesi ile beraber ilçe topraklarına yoğun bir şekilde Anadolu'dan göç yaşanmış, hızla gecekondulaşma başlamıştır. Yeni gelenler böylece 1947'den sonra Zeytinburnu'nun tarlalarında evlerini yapmaya başlamışlardır. Nasıl ki hükümetin yardımı olmaksızın şehirdeki işlerini kendileri bulmuşlarsa, yine şehirde oturdukları evleri, hükümetin yardımı olmaksızın, hatta hükümetin baskısına ve muhalefetine rağmen, kendileri yapmışlardır (Hart, 1969: 101). Yoksul insanlar her gece yüzlerce gecekondu yapmış ve bir daha geri dönmek



üzere buraya yerleşmişlerdir. Zeytinburnu kısa sürede hızlı ve düzensiz olarak gecekondulaşmış ve bir gecekondu kenti haline gelmiştir. Okulsuz, yolsuz, susuz ve her türlü kent yaşamından yoksun bir yerleşim birimi ortaya çıkmıştır (Zeytinburnu Belediyesi, 2013: 32).

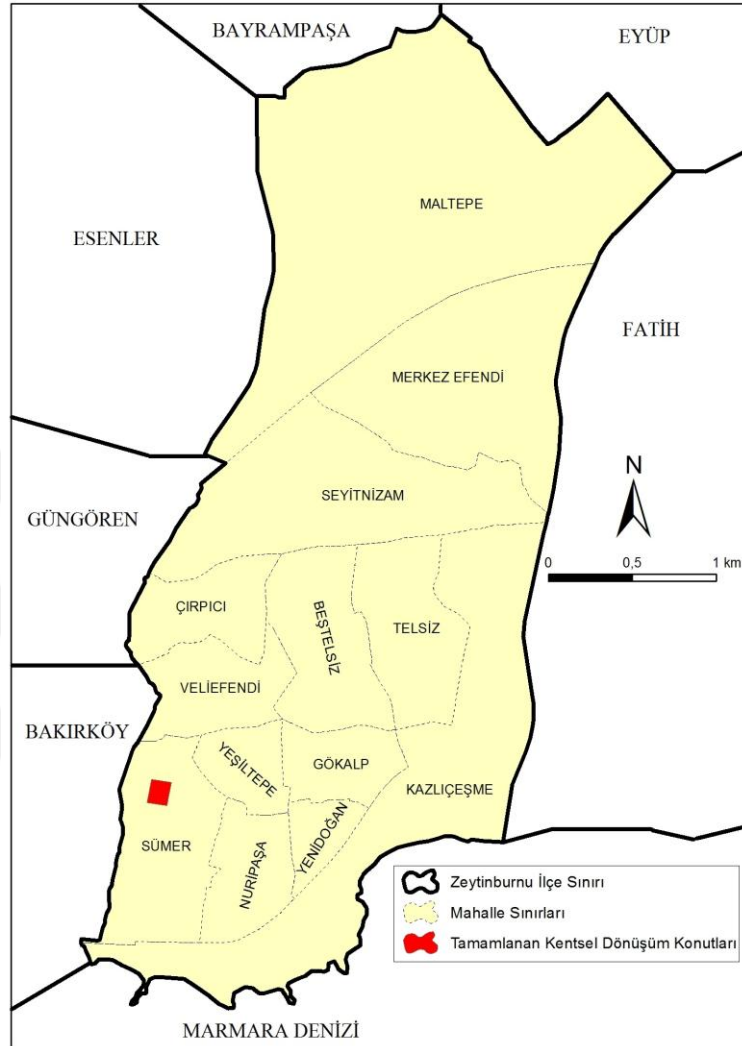
Gecekondulaşma sonucunda yaşanan nüfus gelişimi şu şekilde izlenmiştir: Zeytinburnu'nun nüfusu 1965 yılı sayımına göre 102.874 kişidir. İstanbul'a göç sürecinin hızlanması ile birlikte Zeytinburnu nüfusu da 1985 yılı sayımında 147.849'a ulaşmış, 2000 yılında ise 247.669 kişi olmuştur. 2000 yılından sonrada göç almaya devam eden ilçe en yüksek nüfusa 293.228 kişi ile 2011 yılında ulaşmıştır. Bu tarihten itibaren ilçe nüfusu kısmen de olsa azalma eğilimine girmiş, 2015 sayımında 289.685 olan ilçe nüfusu 2018 yılında 284.935 kişi olarak sayılmıştır (TÜİK, 2019).

Bu gelişmeler ile birlikte Zeytinburnu Anadolu'nun hemen her yerinden göç eden kır nüfusunu barındıran bir ilçe haline gelmiştir. Zeytinburnu son yıllarda ise özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden yoğun göç almıştır. Diğer yandan özellikle Batı Trakya, Afganistan ve Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulanlar da ilçe nüfusuna eklenmişlerdir (Zeytinburnu Belediyesi, 2013: 34). Hızlı göç alan ilçede konut ihtiyacı ve sorunlarının ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Zeytinburnu ilçesinin bulunduğu konum itibari ile sahil şeridinde ve 1. derece deprem bölgesinde bulunması binaların yenilenmesine gerekçe oluşturmuştur. Bu amaçlar doğrultusunda deprem odaklı gerçekleştirilen ilk kentsel dönüşüm projesi Sümer Mahallesinde uygulanmıştır (Şekil 13).

### **5.3.1. Sümer Mahallesi ve Sahilpark Konutları**

Sümer Mahallesi Veli Efendi Hipodromu, sahile yakınlık, mahallenin ulaşım aksında bulunması gibi konum avantajları ile birlikte İstanbul'un kalabalık ve göç almaya devam eden mahallelerinden birisidir. 2018 TÜİK verilerine göre mahallede 36.459 kişi yaşamaktadır. Sümer Mahallesi, Zeytinburnu İlçe genelinde olduğu gibi kozmopolit bir yapıya sahiptir. Türkiye'nin her bölgesinden gelen kişilerin yanı sıra, yabancı uyrukluların da (Türkmenistan, Afganistan, Suriye) yoğun olarak yaşadığı bir mahalledir. 1993 yılında Balkanlardan göç ederek gelen ve bölgeye yerleşen Sümer Mahalle Muhtarı mahallenin geçmişi ile ilgili olarak; Mahallenin ismini bölgede

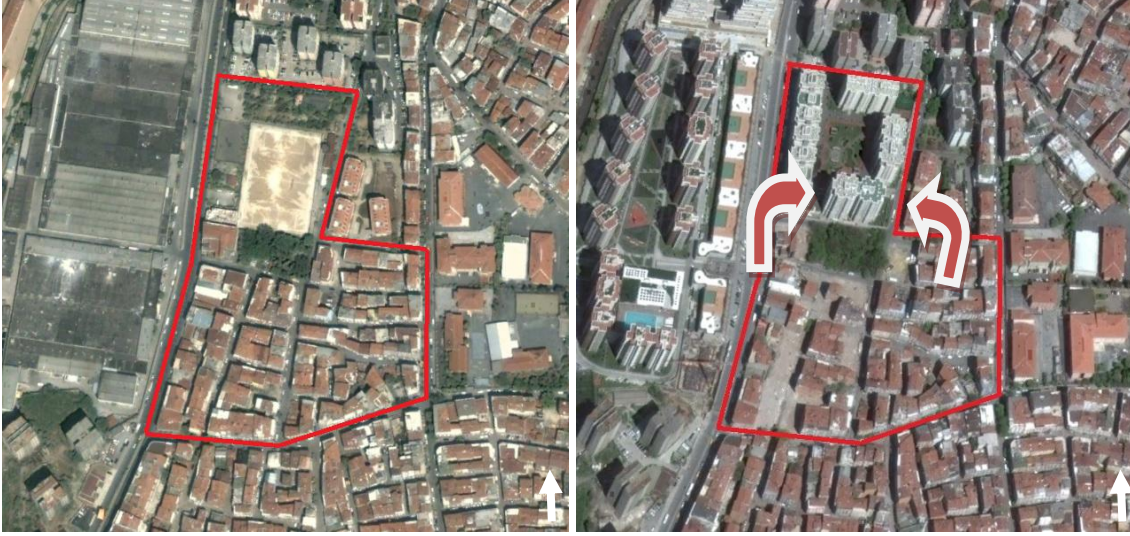
bulunan Sümer Bez Fabrikasından aldığı, Sümer Mahallesi'nin 1990'lı yıllarda İstanbul'un mesire alanı olarak kullanıldığını ifade etmiştir.



**Şekil 13:** Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Zeytinburnu'nda tamamlanan ilk projeler arasında yer almaktadır.

Zeytinburnu Sümer Mahallesi, İstanbul'un ilk gecekondü mahallelerindenidir. Şu anda Sümer Mahallesi aslında üçüncü dönüşümünü yaşamaktadır. İlk olarak gecekondü şeklinde yapılarla kurulan Sümer'de daha sonra müteahhitler eliyle apartmanlar yükselmeye başlamış, bugün ise devlet eliyle siteler inşa edilmektedir. Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nin 2009'da pilot bölge olarak ilan edilmesiyle birlikte bölgenin dönüşümü uygun görülmüştür (Günaydın, 2015: 87). Sümer Mahallesinde gerçekleştirilen proje, deprem odaklı olarak yürütülen ilk pilot kentsel dönüşüm uygulamasıdır. Kentsel dönüşüm ile birlikte fiziksel mekânda meydana gelen değişim uydü görüntüleri üzerinden de görülmektedir (Şekil 14-15).





**Şekil 14:** Öncelikle top sahası olarak kullanılan alana Sahilpark Konutları inşa edilmiş ve hak sahipleri bu alana taşınmışlardır (2008-2014).



**Şekil 15:** Hak sahiplerinden boşalan 2. etap kentsel dönüşüm alanına “Loca Mahal” isimli son derece lüks konutların inşa edildiği proje başlamıştır (2017-2018).

**Kaynak:** Google Earth Pro

Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde öncelikle hak sahipleri ile anlaşma sağlanarak eski top sahasının bulunduğu belediyeye ait boş alanda Sahilpark Konutları inşa edilmiştir. Daha sonra tamamlanan Sahilpark Konutları anlaşma yapılan hak sahiplerine teslim edilmiştir. Hak sahiplerinin konutlarının yıkımı Sahilpark Konutları teslim edildikten sonra başlamıştır. Yıkım yapılan alanda 2. etap kentsel dönüşüm projesi uygulamaya geçirilmiştir. Yapılan bu uygulama ile birlikte hak sahiplerinin kiracı durumuna düşmeleri ve mağduriyet yaşamaları en aza indirilmeye çalışılmıştır (Foto 35).



**Foto 35:** Yıkılan 2. Etap ve yapımı tamamlanmış Sahilpark Konutları bir arada bulunmaktadır.

Sümer Mahallesi'nde gerçekleşen kentsel dönüşüm projesinin yüklenicisi KIPTAŞ kuruluşudur. KIPTAŞ Genel Müdürlüğü Kentsel Dönüşüm Şefliği yetkilisi; “Projenin 2010 yılında başladığını, 2013 yılında ise konutların teslim edildiğini, yıkım sürecinde kamulaştırma uygulamasına gerek kalmadığını ve hak sahipleri ile davalık bir süreç yaşanmadığını” belirtmiştir.

Konutların tamamlanmış olduğu Sahilpark Konutları Kentsel Dönüşüm Alanına sadece eski mahalle sakinleri taşınmamış, başka ülke, il ve ilçelerden kişiler de Sahilpark Konutlarında oturmaya başlamıştır. Eski mahalle şartlarına göre daha yüksek gelir grubuna sahip kişilerin siteye taşınması ile birlikte daire ve kira fiyatları oldukça yükselmiştir. Nüfus profiline göre değişmesiyle birlikte dönüşümü tamamlanan Sahilpark alanı, yüksek gelire sahip kişilerin yaşadığı alana dönüşmüştür. Sahilpark Konutlarının ana caddeye bakan kısmında dükkanlar sıralanmıştır (Foto 36).

Kentsel Dönüşümden memnun olduğunu belirten bir dükkan sahibi ile görüşme gerçekleştirilmiş, dükkan sahibi kentsel dönüşüm sürecini şu cümlelerle anlatmıştır:

*Kentsel dönüşüm bölgeye değer katmıştır, yıkımı tamamlanan 2. etapta dükkanımız vardı, dükkana karşılık dükkan talep ettik ve anlaştık; geçici olarak buradan dükkan aldık, inşaatlar tamamlandıktan sonra tekrar 2. etaptaki eski yerimize döneceğiz. Bu süreçte konutlar depreme dayanıklı hale geldi, dükkan ve evler daha da değerlendirildi.*





**Foto 36:** Sahilpark Konutlarının ana caddeye bakan kısmında çok sayıda dükkan yer almaktadır

Sahilpark Konutlarının hemen karşısında bulunan ve eski fabrika alanı üzerine inşa edilmiş olan lüks konutlar yüksek fiyatlarla satılmaktadır. Sümer Mahallesinde kentsel dönüşümden önce de değerli olduğu bilinen araziler dönüşüm projeleri ve diğer inşaat projeleri ile birlikte daha yüksek değerlere ulaşmıştır (Foto 37).



**Foto 37:** Sahilpark Konutlarının hemen karşısında yükselen lüks konutlar 2-3 milyon lira aralığında satılmaktadır.

Sahilpark Konutlarında yapılan odak grup görüşmesinde eski mahalle sakini dört kadın kentsel dönüşüm sürecini yaşadıkları sorunlar ile birlikte şöyle anlatmıştır:

*Genel anlamda kentsel dönüşüm faydalı oldu ama anlaşma sürecinde borçlandık, m<sup>2</sup>'ye m<sup>2</sup> alamadık. Eski komşularımızdan, ekonomik durumu daha düşük olanlar evlerini sattı ya da kiraya verip durumlarına uygun semtlere taşındılar. Konutlar tamamlanınca tapuları almak için tekrar para istendi (10-15 bin lira) bu konuda mahkeme süreçleri yaşanmaktadır. Dönüşüm yapılırken anlaşma sürecinde hak sahibine para ödemedi ve daire vermede birlik yok, aynı m<sup>2</sup>'ye sahip olanlar farklı daireler ve paralar aldı. Kentsel dönüşüm ile birlikte eğitim, sağlık, belediye hizmetlerinde sınırlı artış oldu (1 okul yapıldı), ulaşım hatları bu bölgede zaten daha önceden de yeterli durumdaydı. Komşuluk ilişkileri, eski mahalleli ile devam etmektedir. Yabancı uyruklu özellikle Suriyeli ve Afganistanlılardan rahatsızlık duyuyoruz. Sitenin aidatı yüksek olmasına rağmen çevre düzenlemesi yetersiz, spor alanı, kafeterya ve havuz bulunmamaktadır.*

Kentsel dönüşümüne konu olan gecekondu alanlarında oluşan rantın bölgelere göre farklılaşmakta, kentin merkezine yakın olan eski gecekondu alanlarında gözlenen değer artışlarıyla, kentin çeperlerindeki gecekondu alanlarının değer artışı farklı olabilmektedir. Rantın paylaşımına dahil olma açısından da gecekondu alanlarında yaşayanlar arasında farklılıklar olduğu açıktır. Bu alanlarda yaşayarak zenginleşenlerin küçük bir grup olduğunu, diğer taraftan bu alanlarda yaşamlarını zorlukla sürdüren eski ve yeni yoksulların küçümsenmeyecek kadar fazla olduğunu varsaymak mümkündür. Kentsel dönüşüm ilk etkilerinin, gecekondulaşma sürecinde zenginleşen grupların bu bölgede yaşayan yoksulları ve güçsüzleri tasfiyesi yönünde olduğunu söylemek mümkündür (Erder, 2015: 230-231).

### **5.3.1.1. Sahilpark Konutları Anket Sonuçları**

Sümer Mahallesinde KİPTAŞ'tan gerekli izinler alındıktan sonra Sahilpark Konutlarında oturan kişiler ile anket gerçekleştirilmiştir. Tamamlanmış 661 konutun bulunduğu Sahilpark Konutlarında % 10 oranı dikkate alınarak 65 hane sakini ile anket gerçekleştirilmiştir. Sahilpark Konutlarında anket sonuçları şu şekilde olmuştur:

### **5.3.1.2. Ankete Katılanların Demografik Özellikleri**

Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 50,8'i erkek, % 49,2'si kadındır (Tablo 107). Sahilpark Konutlarında kadınların da kentsel dönüşüm hakkında bilgi sahibi oldukları ve anket sorularına cevap vermekte istekli oldukları görülmüştür.

**Tablo 107: Cinsiyet**

Cinsiyet	Frekans	%
Kadın	32	49,2
Erkek	33	50,8
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların medeni hali incelendiğinde, % 81,5'i evli, % 16,9'u bekar, % 1,5'i dul-boşanmış durumdadır (Tablo 108).

**Tablo 108: Medeni Hal**

Medeni hali	Frekans	%
Evli	53	81,5
Bekar	11	16,9
Dul-Boşanmış	1	1,5
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların % 35,4'ü 31-45 yaş aralığındadır. Site sakinlerinin % 32,3'ü 46-60 yaş aralığında, % 20'si 16-30, %12,3'ü ise 60 yaş ve üzeri yaş aralığındadır (Tablo 109).

**Tablo 109: Doğum Tarihi**

Doğum tarihi	Frekans	%
0-17	-	-
18-30	13	20,0
31-45	23	35,4
46-60	21	32,3
60 ve üzeri	8	12,3
Toplam	65	100,0

Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında oturanların % 55,4'ü İstanbul dışı, % 44,6'sı ise İstanbul doğumludur (Tablo 110). İstanbul dışı doğumlular Türkiye'nin çeşitli illerinden olmakla birlikte, Rize, Trabzon, Giresun, Kastamonu illerinde doğan kişilerin yoğunlukta olduğu görülmüştür. Sahilpark Konutlarında oturan ve bakıcı olarak çalışan 1 kişi ise Türkmenistan doğumludur.

**Tablo 110: Doğum Yeri**

Doğum yeri	Frekans	%
İstanbul	29	44,6
İstanbul dışı	36	55,4
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların, % 35,4'ü lise, % 32,3'ü üniversite, % 29,2'si ilköğretim mezunudur. Ankete katılanların % 3,1'i ise sadece okuryazar durumundadır (Tablo 111). Konutlara dışarıdan taşınan kişi sayısının fazla olması ve dönüşümden önce de Sümer Mahallesinde oturanların sosyal ve ekonomik durumlarının, düşük nitelikli gecekondu alanlarına göre daha iyi durumda olması eğitim seviyesinin yüksek çıkmasında etkili olmuştur.

**Tablo 111: Eğitim Durumu**

Eğitim Durumu	Frekans	%
Okuryazar Değil	-	-
Okuryazar	2	3,1
İlköğretim	19	29,2
Lise	23	35,4
Üniversite	21	32,3
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların mesleki dağılımları incelendiğinde, ankete katılanların % 55,4'ü diğer seçeneğini belirtmiştir. Diğer seçeneğini büyük çoğunlukla emekli ve ev hanımları oluşturmaktadır. Yalnızca 3 kişi seçeneklerde bulunmayan, muhasebeci, ön muhasebeci ve turizmci olarak çalıştıklarını belirtmişlerdir. Ankete katılan kişilerin % 16,9'u memur, % 10,8'i öğrenci, % 9,2'si esnaf, % 7,7'si de işçidir (Tablo 112). Sahilpark Konutlarında mesleki dağılımın çeşitlendiği görülmektedir.

**Tablo 112: Meslek**

Meslek	Frekans	%
İşçi	5	7,7
Esnaf	6	9,2
Memur	11	16,9
Öğrenci	7	10,8
Diğer	36	55,4
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların gelir durumuna bakıldığında, % 36,9'u 2001-3000 lira, % 30,8'i 3001-4000 lira, % 27,7'si 4001 lira ve üzeri, % 4,6'sı ise 1001-2000 lira arasında gelire sahiptir (Tablo 113). Diğer dönüşüm alanlarına göre Sahilpark Konutlarında gelir seviyelerinin daha yüksek çıktığı görülmektedir. Konutlara dışarıdan taşınan kişi sayısının fazla olması ve dönüşümden önce de alanda oturanların ekonomik durumunun iyi olması bu sonucun çıkmasında belirleyici olmuştur.

**Tablo 113:** Gelir Düzeyi

Ailenin toplam geliri	Frekans	%
0-1000	-	-
1001-2000	3	4,6
2001-3000	24	36,9
3001 -4000	20	30,8
4001 ve üstü	18	27,7
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların çok kalabalık ailelere sahip olmadığı görülmektedir. Ankete katılanların % 47,7'si 3 kişilik hane halkından oluşurken, % 30,8'i hanede 2 kişi yaşamaktadır. Hanede 4 kişi yaşayanların oranı % 20, 5 kişi ve üzerinde olanların oranı ise % 1,5'tir (Tablo 114).

**Tablo 114:** Hanedeki Kişi Sayısı

Hanedeki yaşayan kişi sayısı	Frekans	%
1	-	-
2	20	30,8
3	31	47,7
4	13	20,0
5 ve üzeri	1	1,5
Toplam	65	100,0

### 5.3.1.3. Ankete Katılanların Konut ve Mülkiyet Durumu

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 86,2'si ev sahibi, % 13,8'si kiracıdır (Tablo 115). Hak sahiplerinin çoğunluğu kentsel dönüşüm sonucunda aldığı konutlarında oturmaya devam etmektedir. Ancak konutların eskiye oranla değerlendirilmesi sonucunda konutunu satarak elde ettiği para ile fiyatların daha uygun olduğu ilçelerden iki, üç tane konut satın alan kişilerin de bulunduğu belirtilmiştir. Yine bazı hak sahipleri kira getirisi yüksek olduğu için konutta oturmayıp konutlarını kiraya vermiş, kendisi ekonomik durumuna uygun olan başka bir semte taşınmıştır.

**Tablo 115:** Konutun Aitlik Durumu

Konutun aitlik durumu	Frekans	%
Ev sahibi	56	86,2
Kira	9	13,8
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 60'ı kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak, % 26,2'si satın alma yoluyla konut sahibi olmuştur. Kiracı durumunda

olanların oranı ise % 13,8'dir (Tablo 116). Sahilpark Konutlarından satın alma yoluyla konut sahibi olan kişiler, özellikle site yaşam şekline uygun davranılmamasından ve yabancı uyrukluların konutlarda çok fazla bulunmasından rahatsızlık duymakta, yabancı uyrukluların (Suriye, Afgan, Özbek) siteden konut edinmesinin önüne geçilmesini istemektedir.

**Tablo 116: Konut Sahibi Olma Şekli**

Konut sahibi olma şekli	Frekans	%
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	39	60,0
Satın alma yoluyla	17	26,2
Kiracı	9	13,8
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 66,2'si daha önceden de Sümer Mahallesinde oturduğunu ifade etmiştir. Zeytinburnu'nun bir başka mahallesinde oturanların oranı % 7,7, İstanbul'un farklı bir ilçesinde oturanların oranı ise % 23,1'dir (Tablo 117). İstanbul'un farklı ilçelerinde oturanlar; Başakşehir, Bahçelievler, Ümraniye, Bakırköy gibi Zeytinburnu'na yakın ilçelerden geldiklerini belirtmişlerdir. Daha önce İstanbul dışında oturanların oranı ise %3,1'tir. Bu kişiler, Mardin ve Kastamonu illerinden İstanbul'a iş dolayısıyla taşındıklarını ve Sahilpark Konutlarında oturmaya başladıklarını belirtmişlerdir.

**Tablo 117: Daha Önce Oturulan Yer**

Daha önce oturulan yer	Frekans	%
Sümer Mahallesi	43	66,2
Aynı ilçenin başka bir mahallesi	5	7,7
İstanbul'un farklı bir ilçesi	15	23,1
İstanbul dışı	2	3,1
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların önceki oturdukları konut türüne bakıldığında % 86,2'si bağımsız apartmanda, % 9,2'si müstakil/gecekonudada, % 4,6'sı ise sitede oturduğunu belirtmiştir (Tablo 118). Sümer Mahallesinin dönüşümden önce düşük nitelikli gecekonduardan ziyade üç, dört katlı apartmanlardan oluştuğu görülmektedir.

**Tablo 118: Eski Konutun Türü**

Eski yerinizde hangi tür konutta oturuyordunuz?	Frekans	%
Müstakil/Gecekondu	6	9,2
Bağımsız apartman	56	86,2
Site içerisinde apartman	3	4,6
Toplam	65	100,0



Sahilpark Konutlarında oturanların % 63,1'i kentsel dönüşüm kapsamında konut talep etmiş ve aynı mahallede oturmaya devam etmektedir. Ankete katılanların % 9,2'si mahallenin bulunduğu konum, diğer % 9,2'si ise ekonomik durumuna uygun olduğu için Sahilpark Konutlarında oturmayı tercih etmiştir. İş ya da okula yakınlık sebebiyle Sahilpark Konutlarını tercih edenlerin oranı % 7,7, akraba/komşuları bulunduğu için Sahilpark Konutlarını tercih edenlerin oranı ise % 1,5'tir. % 9,2'yi oluşturan diğer seçeneğinde ise vatandaşlar, Sahilpark Konutlarının güvenli olması, depreme dayanıklı olması ve çocuklar için rahat oyun alanları sunmasından dolayı Sahilpark Konutlarını tercih etmişlerdir (Tablo 119). Daha önce Sümer Mahallesi'nde oturmakta olup kentsel dönüşüme girmeyen alanda oturan iki kişi ise site olması ve çocukları için güvenilir alan olmasından dolayı Sahilpark Konutlarını tercih etmiştir.

**Tablo 119:** Oturulan Yerin Tercih Sebebi

Oturulan yerin tercih edilme sebebi	Frekans	%
Daha önce oturuken mahalle olması	41	63,1
Mahallenin bulunduğu konum	6	9,2
Akrabaların/komşuların olması	1	1,5
İş veya okula yakın olması	5	7,7
Ekonomik duruma uygun olması	6	9,2
Diğer	6	9,2
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında oturanların % 80'i oturdukları konutlardan memnun olduğunu, % 20'si ise memnun olmadığını belirtmiştir (Tablo 120). Konutlara kullanım açısından olumlu bakılırken, özellikle yabancılar, borçlanma gibi genel sebeplerden dolayı duyulan rahatsızlık, konuttan duyulan memnuniyetsizlik olarak değerlendirilmektedir.

**Tablo 120:** Oturulan Konuttan Memnuniyet

Oturulan konuttan memnuniyet	Frekans	%
Evet	52	80,0
Hayır	13	20,0
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 57'si belediye, eğitim ve sağlık hizmetlerinden yeterli seviyede faydalandıklarını belirtmişlerdir. Kısmen cevabı verenlerin oranı % 33,8, hayır yeterince yararlanmıyoruz cevabını verenlerin oranı ise % 9,2'dir (Tablo 121). Sahilpark Konutlarının bulunduğu konum itibari ile merkezi noktada olması, çevresinde eğitim kurumlarının bulunması ve dönüşüm sürecinde TOKİ

tarafından okul kapasitelerinin arttırılması kamu hizmetlerine bakışı olumlu yönde etkilemektedir. Kamu hizmetlerinden yeterince yararlanamıyoruz diyen kişiler ise özellikle sağlık ocağının yetersiz kaldığını ifade etmişlerdir.

**Tablo 121:** Belediye, Eğitim, Sağlık Hizmetlerine Bakış

<b>Belediye, eğitim, sağlık hizmetlerinden yeterince yararlanıyor musunuz?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	37	57,0
Hayır	6	9,2
Kısmen	22	33,8
Toplam	65	100,0

#### **5.3.1.4. Ankete Katılanların Mekânsal Dönüşüme Bakışı**

Sahilpark Konutlarında eski mahalle sakinlerinin sitede oturmaya devam ediyor olması sebebiyle mahalleye aidiyet duygusunun yüksek olduğu, ancak yabancıların, özellikle Suriye ve Afganistan'dan gelen göçmenlerin etkisi ile eski mahalle sakinlerindeki aidiyet duygusunun azaldığı görülmektedir. Sahilpark Konutlarında oturanların % 49,2'si mahalleye ve konutlara aidiyet duyarken, % 40'ı aidiyet duymamaktadır. Ankete katılanların % 10,8'i ise kısmen cevabı vermiştir (Tablo 122). Aidiyet duygusu yaşamayan kişilerin çoğunluğu Sahilpark Konutlarına satın alma yoluyla taşınan kişiler ve kiracılarıdır.

**Tablo 122:** Mahalleye Aidiyet

<b>Oturulan yere aidiyet</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	32	49,2
Hayır	26	40,0
Kısmen	7	10,8
Toplam	65	100,0

Bu konuyla ilgili olarak Park, gelişen kentsel çevre içerisinde mahalle ve aidiyet ilişkilerinin nasıl değiştiğini şu cümlelerle ifade etmektedir: “Kentsel çevre içinde mahalle, daha basit ve ilkel toplum türlerinde olduğunun aksine, önemini büyük ölçüde yitirmiştir. Bireylerin dikkatlerinin dağılmasına ve aynı anda birkaç dünyada yaşamalarına neden olan iletişim ve ulaşımın kolaylaşmış araçları, mahallenin tutarlı ve samimi yapısını yıkma eğilimi gösterir” (Park, 2015: 46). Sahilpark Konutlarında dönüşümden önceki samimi mahalle atmosferinin kalmadığı, konutlara yabancı kişilerin

taşınması ile birlikte eski mahalle sakinlerinde de aidiyet hissinin de azaldığı görülmektedir.

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 80'i mekân ve mahallenin kentsel dönüşüm ile değişmesinden memnundur. Memnuniyetin oluşmasında ön plana çıkan sebep, depreme dayanıklı konutlar yapılmasıdır. Ayrıca sitenin düzenli ve güvenliğinin olması, parkının bulunması ve konutların kentsel dönüşüm sonucunda değerinin yükselmesi memnuniyeti arttıran faktörlerdir (Foto 38). Ankete katılanların % 20'si ise kentsel dönüşüm ile birlikte mekânın ve mahallenin değişmesinden memnun değildir (Tablo 123). Bu durumun başlıca nedenleri ise devam eden inşaatlar, evlerin küçülmesi, mahalle ortamının bozulmasıdır.

**Tablo 123: Mekân ve Mahallenin Değişmesine Bakış**

Mekân ve mahallenin değişmesinden memnunuz musunuz?	Frekans	%
Evet	52	80,0
Hayır	13	20,0
Toplam	65	100,0



**Foto 38:** Sahilpark konutları içerisinde bulunan yeşil alan ve ortak kullanım alanları projeden memnuniyeti arttırmaktadır.

Sahilpark Konutlarında oturanların % 64,6'sı oturdukları yerde tanıdık/akrabalarının bulunduğunu belirtmişlerdir. Ankete katılanların % 35,4'ünün ise Sahilpark Konutlarında tanıdık ve akrabaları bulunmamakta, bu etken konutlara

taşınmakta belirleyici rol oynamamaktadır (Tablo 124). Tanıdıkları ve akrabaları bulunan kişiler yüksek oranda eski mahalle sakinleridir.

**Tablo 124: Akraba/Tanıdık İlişkileri**

Oturulan yerde tanıdık/akraba var mı?	Frekans	%
Evet	42	64,6
Hayır	23	35,4
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 78,5'i komşuluk ilişkilerinin olumsuz yönde değiştiğini, artık komşuluğun kalmadığını, yabancıların da gelmesiyle kimsenin birbirini tanımaz hale geldiğini belirtmiştir. Bir yerleşim yerinde oturanların sayısının belirli bir düzeyin üstünde artması orada oturanların birbirleriyle olan ilişkilerini olumsuz yönde etkilemektedir. Farklı köken ve altyapıdan gelen üyeleri barındıran bu yığın içinde akrabalık bağlarından, komşuluk ilişkilerinden ve ortak halk geleneğinden gelen bir kuşakla beraber yaşamaktan kaynaklanan duygular muhtemelen yok olacaktır ya da en iyi olasılıkla zayıflayacaktır (Wirth, 1938: 10-11). Ankete katılanların ise yalnızca % 21,5'i komşuluk ilişkilerinin önceki oturdukları yere göre olumlu yönde değişim gösterdiğin ifade etmiştir (Tablo 125). Eski mahalle sakinleri çoğu zaman site bahçesinde görüşmeye devam etmekte, komşuluk ilişkilerini sürdürmektedirler (Foto 39).



**Foto 39:** Eski mahalle sakinleri gün içerisinde ortak kullanım alanlarında vakit geçirmektedirler.

**Tablo 125:** Komşuluk İlişkileri

Komşuluk ilişkileri ne yönde değişti?	Frekans	%
Olumlu	14	21,5
Olumsuz	51	78,5
Toplam	65	100,0

Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında kentsel dönüşüm sonrasında sosyal imkânlarda yeterli artış olmadığı görülmektedir. Ankete katılanların % 50,8'i bu yönde görüş belirtirken, % 36,9'u kısmen artış olduğunu, % 12,3'ü artış yaşandığını belirtmiştir (Tablo 126). Site içerisinde herhangi bir kafeterya bulunmamakta, oturma ve ortak kullanım alanları sınırlı sayıda yer almaktadır. Var olan spor salonu ise uzun süredir işletilmemektedir. Yalnızca çocuklara yönelik spor ve oyun alanı bulunmaktadır (Foto 40). Bu sebeplerden dolayı sosyal alanlar çoğunluk tarafından yetersiz olarak değerlendirilmektedir.

**Tablo 126:** Sosyal İmkânlarda Artış (Kafeterya, Spor ve Etkinlik Alanları)

Sosyal imkânlarda artış	Frekans	%
Evet	8	12,3
Hayır	33	50,8
Kısmen	24	36,9
Toplam	65	100,0



**Foto 40:** Sahilpark Konutlarında çocuklara yönelik oyun ve spor alanları bulunmaktadır.



Sahilpark Konutlarının bulunmakta olduğu konumundan dolayı site çevresinde toplu taşıma-ulaşım sorunu yaşanmamaktadır. Site sakinlerinin % 96,9'u toplu taşıma-ulaşım hatlarını yeterli bulmaktadır. Ankete katılanların % 3,1'i ise kısmen yeterli cevabı vermiştir (Tablo 127). Toplu ulaşım, metropolün farklı alanlarını ve faaliyetlerini bütünleştirmekte ve kent içi hareketleri katlanılabilir bir zaman/mekân ilişkisine göre ayırmaktadır (Castells, 2017: 50). Vatandaşlar bölgede ulaşım hatlarının dönüşümden önce de yeterli durumda olduğunu ancak kentsel dönüşüm ve çevrede yapılan diğer konut projeleri sonrasında sefer sayılarının daha da arttığını belirtmişlerdir (Foto 41).

**Tablo 127:** Toplu Taşıma-Ulaşım Hatlarına Bakış

Site çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatları yeterli mi?	Frekans	%
Evet	63	96,9
Hayır	-	-
Kısmen	2	3,1
Toplam	65	100,0



**Foto 41:** Sahilpark Konutları ana güzergah üzerinde bulunmakta olup toplu taşıma ulaşım sorunu yaşanmamaktadır.

Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında ankete katılan kişilerin % 44,6'sı yeşil alan ve sosyal donatıları yeterli bulmakta, özellikle kadınlar, çocuklarının rahatça

oynayıp site içerisinde iyi vakit geçirebildiklerini ifade etmektedirler (Tablo 128). Kısmen yeterli cevabını verenlerin oranı % 29,2, yeterli değil cevabını verenlerin oranı ise % 26,2'dir. Yeşil alanların yetersiz olduğunu belirten kişiler özellikle yabancılardan dolayı kendilerinin ortak kullanım alanlarında oturmaya yer bulamadıklarını belirtmişlerdir.

**Tablo 128:** Çevre ve Yeşil Alan Düzenlemesine Bakış

Çevre ve yeşil alan düzenlemeleri yeterli mi?	Frekans	%
Evet	29	44,6
Hayır	17	26,2
Kısmen	19	29,2
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 72,3'ü bina mimarisini ve çevreye uyumunu uygun olarak değerlendirmiştir. Kısmen uyumlu diyenlerin oranı % 18,5, bina mimarisi ve çevreye uyumu uygun değil cevabını verenlerin oranı % 9,2'dir (Tablo 129). Bu anlamda çevredeki konutların çoğunluğunun yüksek katlı olmasından dolayı yüksek oranda olumlu değerlendirme yapılmıştır. Ancak yeni başlayan projelerde uyumsuz isimler kullanılması (loca mahal) (Foto 42) ve konutların küçük, binaların tek tip olması bina mimarisine getirilen başlıca eleştirilerdir.



**Foto 42:** Kurulan satış ofisinde ise kentsel dönüşüm dışında satın alma yoluyla konut sahibi olacak kişilere satışlar başlamıştır.

**Tablo 129:** Bina Mimarisine Bakış

Bina mimarisi ve çevreye uygunluk	Frekans	%
Evet	47	72,3
Hayır	6	9,2
Kısmen	12	18,5
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılanların % 61,5'i aylık aidatı yüksek bulmakta verilen hizmetin ödenen aidatın karşılığı olmadığını ifade etmektedirler. Ankete katılanların % 30,8'i ise aidat ödemekte zorlanmadığını, % 7,7'si kısmen zorlandığını belirtmiştir (Tablo 130). Dışarıdan gelerek konutlara taşınanların ekonomik şartlarının iyi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, eski mahalle sakinleri aylık aidat ödemekte daha fazla zorlanmaktadır. Eski mahalle sakinlerinden, aidatların yüksek, yaşam şeklinin eski mahalleye göre farklılaşmasından dolayı evini kiraya verip sosyal ve ekonomik şartlarına daha uygun konutlara taşınan kişiler bulunmaktadır.

**Tablo 130:** Aylık Aidat Ödeme

Aylık aidat ödemede zorluk çekiyor musunuz?	Frekans	%
Evet	40	61,5
Hayır	20	30,8
Kısmen	5	7,7
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarında ankete katılan site sakinlerinin % 78,5'i genel anlamda kentsel dönüşümün faydalı olduğunu belirtirken, % 21,5'i kentsel dönüşümün faydalı bir uygulama olmadığını düşünmektedir (Tablo 131). Kentsel dönüşüm sonrasında vatandaşlar tapularını alırken borçlandırılmıştır.

Ayrıca verilen m<sup>2</sup>'ye karşılık aynı m<sup>2</sup>'de konut alınamaması, mahalle ortamının bozulması gibi sebepler hak sahiplerinin kentsel dönüşüme bakışını olumsuz etkilemektedir. Dönüşüm alanlarına yabancı uyruklu insanların taşınması hem hak sahipleri hem de konutlara dışarıdan gelen kişiler tarafından eleştirilmektedir. Depreme dayanıklı konutlar inşa edilmesi, eski konutların yenilenmesi, yeşil alanı, oto parkı, oyun alanları olan mekânların ortaya çıkması, dönüşüm sonucunda yapılan konutların değerlendirilmesi ise kentsel dönüşümün faydalı olarak değerlendirilmesini sağlamaktadır.



**Tablo 131: Kentsel Dönüşüme Bakış**

<b>Kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?</b>	<b>Frekans</b>	<b>%</b>
Evet	51	78,5
Hayır	14	21,5
Toplam	65	100,0

Sahilpark Konutlarına satın alma yoluyla gelen kişilerin genel anlamda kentsel dönüşüme karşı olumsuz tutum sergiledikleri görülmektedir. Satın alma yoluyla konut sahibi olan 17 kişiden 7'si kentsel dönüşümü faydalı bir uygulama olarak değerlendirmemektedir (Tablo 132). Bu sonucun ortaya çıkmasında yabancıların sitede oturması ve eski mahalle sakinlerinin site yaşam şekline uygun davranmaması etkili olmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında konut sahibi olan 37 kişiden 32'si genel anlamda kentsel dönüşüm uygulamalarını faydalı olarak değerlendirmiştir. Kiracı durumunda olan 9 kişi de kentsel dönüşümü faydalı olarak değerlendirmiştir.

**Tablo 132: Konut Sahibi Olma Şekline Göre Kentsel Dönüşüme Bakış**

<b>Ev sahibi iseniz nasıl konut sahibi oldunuz?</b>	<b>Kentsel dönüşüm Faydalı oldu mu?</b>		<b>Toplam</b>
	Evet	Hayır	
Kentsel dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	32	7	37
Satın alma yoluyla	10	7	17
Kiracı	9	-	9
Toplam	51	14	65

## SONUÇ ve ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm, toplumun bütün dinamiklerine etki eden çok yönlü bir süreçtir. Kentsel dönüşümü sadece binaların fiziksel olarak yenilenmesi, dönüşmesi olarak tanımlamak eksik bir tanımlamadır. Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasında ve gelişmesinde dünyada meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler etkili olmuştur. Sanayi Devrimi sonrasında kentlerin kontrolsüz büyümesi, I. ve II. Dünya Savaşları, ekonomi politikalarının değişmesi kentlere ve kentsel dönüşüm çalışmalarına yön veren gelişmeler olmuştur. Yaşanan savaşlar ve bunalım dönemlerinin ardından uygulanan keynesyen ekonomi politikaları da krizleri aşmakta yetersiz kalınca, dünya ölçeğinde 1970'li yıllardan itibaren neoliberal ekonomi politikaları uygulanmaya başlanmıştır. Neoliberal politikalarda kentler küresel merkezleri oluşturmaktadır. Neoliberal ekonomi modeli ile kentler sermaye birikiminin yaşandığı alanlar haline gelmiş, kentlerin küresel merkez olmaya başlamasıyla birlikte kentsel mekânın değeri artmıştır. Bu anlamda kentler ve kent yenileme hareketleri kurulan bu yeni ekonomik düzen çerçevesinde ele alınmaya başlanmıştır.

Türkiye de farklı dinamiklere sahip olmakla birlikte, dünyada yaşanan kentleşme sürecini izlemiş ancak bu süreç çok daha kısa sürede yaşanmıştır. 1950 yılından itibaren uygulanmaya başlayan liberal ekonomik model, ara dönemlerde karma ekonomi şeklinde uygulanmış, 24 Ocak Kararları olarak bilinen kararlar ile birlikte 1980 yılından itibaren neoliberal politikalar şeklinde uygulanmaya konulmuştur. Bu doğrultuda başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde küresel kent olma yönünde projeler hayata geçirilmiş, iş merkezleri, alışveriş merkezleri, finans merkezleri inşa edilmiştir. Bu süreçte kent merkezlerinde arsa değerleri katlanarak artmıştır. Kentleşme sürecinde kurulan ve kentin merkezinde kalan gecekondu mahallelerinin de önemi artmış, ekonomik değeri yükselmiştir. Bu gelişmeler ile küresel kent halini İstanbul da hem fiziksel açıdan bozulmuş hale gelen hem de artan ekonomik değeri ile birlikte merkezi konumda kalan gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi gündeme gelmiştir.

1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi'nin etkileri ve 2002 yılı sonunda iktidara gelen yönetimin hedeflediği politikalar doğrultusunda kentsel dönüşüm hükümet programına dahil edilmiştir. Kentsel dönüşüme yönelik yasal değişiklikler, resmi kurumlara yapılan yetki devirleri gibi çalışmalarla kentsel dönüşüme yönelik

adımlar hızlanmış ancak kapsamlı projelerin yapılması 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanun ile birlikte olmuştur. 2012 yılında yapılan yasal düzenleme sonucunda hem Türkiye genelinde hem de İstanbul'un birçok noktasında kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır.

Kentsel dönüşümün başta İstanbul ve büyük kentler olmak üzere uygulanmaya başlanması ile birlikte medyada ve akademik yazında, yasal ve yönetsel boyutuyla ele alınmaya ve eleştirilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşüm Türkiye'de 2012 yılından itibaren kapsamlı bir şekilde uygulanmaya başladığı için projeler son birkaç yıldır tamamlanmaya başlamış ve kentsel dönüşümün etkileri görünür hale gelmiştir. Dolayısıyla yapılan eleştirilerin ve ortaya konulan hipotezlerin değerlendirilmesi projelerin tamamlanmaya başlaması ile mümkün hale gelmiştir. Bu kapsamda "Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa)" isimli yüksek lisans tezinden elde edilen bulgular ve kentsel dönüşüme yönelik olarak yapılan başlıca eleştiriler, araştırmanın hipotezleri olarak derlenmiş ve tamamlanmış proje alanlarındaki saha çalışmaları ile test edilmiştir. Bu doğrultuda araştırma öncesinde kurulan hipotezler değerlendirildiğinde şu sonuçlara ulaşılmıştır:

***Hipotez 1:*** *Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde halkın beklentileri ve talepleri göz önünde bulundurulmamaktadır.*

Saha çalışmaları ve anket sonuçları göstermiştir ki kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte tamamlanan konutlar, halkın talepleri ve beklentileri doğrultusunda inşa edilmemektedir. Kentsel dönüşüm projeleri halkın beklenti ve taleplerinden uzak, masa başında çizilen projeler ile fiziki mekânı dönüştürmeye yönelik projeler şeklinde gerçekleştirilmekte, hak sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Burgess'e göre de, şehir planı ve dönüşüm çalışmaları, ticari ve müşteri odaklı çalışmalar şeklinde kentin gelecekte kontrol altına alınması ve fiziki büyümesi açısından düşünülür (Burgess, 2015: 90-91).

Saha çalışmalarında özellikle Turgutreis ve Havaalanı Mahallesi dönüşüm alanlarında yeni konutlara taşınan eski mahalle sakinleri, proje öncesi söylenenler ile yapılan uygulamaların çok farklı olduğunu bu anlamda verilen sözlerin tutulmadığını ifade etmişlerdir. Bu duruma rağmen eski konutların yenilenmesi ve depreme dayanıklı

hale gelmesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesi gibi gelişmeler hak sahipleri tarafından olumlu karşılanmaktadır.

**Hipotez 2:** *Kentsel dönüşüm projelerinde yapılan konutlar eski mahalle dokusuna (fiziki ve kültürel) uygun değildir. Eski mahalle sakinleri yeni konutlara alışmakta zorluk yaşamaktadır.*

Kentsel dönüşüm sonucunda tamamlanan konutlar çok katlı, tek tip ve çevresinden soyutlanmış güvenli siteler şeklinde inşa edilmektedir. Bu şekilde çevresinden soyutlanmış alanlar, dönüşüm alanının çevresinde oturan mahalle sakinleri tarafından ulaşılması güç mekânlar olarak tanımlanmaktadır. Konutların tamamlanması ile birlikte önceki mahalle ortamının dağıldığı, dönüşümden önce kalabalık ve hareketli olan sokakların boşaldığı ve sessizleştiği görülmektedir. Yeni konutlarda oturmaya başlayan eski mahalle sakinleri, site yaşam şartlarına alışmakta ve uyum sağlamakta zorluk yaşamaktadır. Bu sebepten dolayı konutunu satıp ya da kiraya vererek sosyal ve ekonomik şartlarına uygun mekânlara taşınan, memleketine geri dönen kişiler bulunmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm konutlarına satın alma yoluyla gelen kişiler de eski mahalle sakinlerinin site yaşam kurallarına uyum sağlamamasından son derece şikayetçidir.

**Hipotez 3:** *Kentsel dönüşüm belirli etnik kimliklere yönelik gerçekleştirilmekte, toplumsal dışlanma ve mekânsal ayrışmalara neden olmaktadır.*

Kentsel dönüşüme yapılan en büyük eleştirilerin başında etnik ayrıştırma ve yerinden edilme söylemleri gelmektedir. Özellikle belirli etnik grupların bir arada yaşadığı mekânlarda dönüşüm gerçekleştirilirken, buralarda oturan vatandaşları bir arada tutarak ve kültürel ortamlarından koparmadan yerinde kentsel dönüşüm imkânı sağlanmalıdır. Çünkü yerellikler, kentleşmenin içsel, görelî ve hiyerarşik olarak bölgesel açıdan farklılaşan, dögümsel biçimde kümelenmiş ve birleşmiş mahallelerin oluşumunun yapı taşıdır (Soja, 2017:204).

Etnik kimliğin ön plana çıkmadığı mahallelerde ise hemşehrilik ve akrabalık ilişkileri çerçevesinde mahalleler kümelenmiştir. Kentsel dönüşüm ile birlikte bir arada yaşayan kişiler yerinden edilerek nüfus profili çok fazla değiştirilmemelidir. Çünkü nüfus profilinin değişmesi, hem eski mahalle sakinlerini hem de bölgeye satın alma

yoluyla dışarıdan taşınan kişileri olumsuz etkilemekte, uyumsuzluğun ve kültür çatışmasının yaşandığı sorunlu mekânlar ortaya çıkarmaktadır.

Kentsel dönüşüm gerçekleştirilen alanlar, İstanbul'a yoğun göç akışı sonucu kurulmuş gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerdir. Bu sebepten dolayı gecekondu alanları mekânsal olarak dışlanmaya muhatap olabilmekte, güvenlik endişeleri, suç ve şiddetle birlikte anılır hale gelebilmektedir. Bu yargılar sadece mahalle dışında oturanlar tarafından üretilmemekte, o mahallede oturanlar da kendilerini ayırt edebilmek için bu ayrışma ve yaftalamanın üretimine katkı sağlayabilmektedir. Kamu otoritelerinin bu mahallelere bakışı da bu yaftalamalar çerçevesinde olmaktadır. Dolayısıyla o mahallede oturanlara yönelik kamu hizmetleri ve sunulan imkânlar da daralmaktadır. Bu sebeplerden dolayı yaftalamaya maruz kalan gecekondu alanları topluluk geliştirme, sosyal kent programları ve mahalle yenileme projeleri için öncelikli hedef haline gelmektedir (Duman ve Coşkun, 2015: 43).

Çalışma alanları bu perspektiften değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm ile etnik kimliğe yönelik bir müdahale gerçekleştirilmediği düşünülmektedir. Çalışma alanlarından yalnızca Sarıgöl Mahallesi belirli bir etnik kimliğin baskın olarak yaşadığı bölgedir. Diğer dönüşüm alanları Türkiye'nin her bölgesinden göç almış kozmopolit nüfus yapısına sahiptir. Ancak Sarıgöl mahallesinde kentsel dönüşüm doğrudan etnik ayrıştırmayı hedeflememiş olsa bile, uzun yıllardır bir arada ve kendi içine kapalı bir şekilde yaşayan Roman vatandaşların dönüşüm ile birlikte farklı bölgelere dağılmak zorunda kalması, mahalle sakinleri tarafından etnik kimliğe yönelik bir müdahale olarak algılanmaktadır. Ayrıca ortada Sulukule (Hatice ve Neslişah Sultan Mahalleleri) örneğinin de bulunması bu anlamda dönüşüm alanında oturan Roman vatandaşlarda da kentsel dönüşüme karşı çekinceleri artırmaktadır. Roman vatandaşlar, kentsel dönüşüm ile evlerinin sağlam ve dayanıklı hale gelmesini talep etmektedir, ancak dönüşümün bir arada yaşamaya devam ederek, yerlerinde edilmeden gerçekleşmesi gerektiğini de vurgulamaktadırlar. Çünkü bu kişilerin uğraştıkları meslekleri, yaşam şekilleri, kültürel alışkanlıkları düşünüldüğünde mekân farklılaştığında kültürlerini ve adetlerini de kaybettikleri görülmektedir. Ayrıca Roman vatandaşların taşındıkları yeni mekânda, eski yaşam şekillerini sürdürmeye çalışması diğer vatandaşlar tarafından sorun olarak algılanmaktadır.

Dönüşümü tamamlanan konutlar ile henüz yıkımı gerçekleşmeyen eski mahalle ortamının bir arada bulunduğu dönüşüm alanlarında ayrıca mekânsal ayrışma yaşanmaktadır. Dönüşen konutlardaki vatandaşlar güvenli, düzenli, oyun ve sosyal alanları olan mekânlara sahip olurken, eski mahalle sakinlerinin bu imkânlardan uzak kalması sosyal adaletsizlik ve eşitsizlik duygusunun yaşanmasına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm konutlarında oturan kişiler ise eski mahallenin görüntüsünden, mahallede yaşanan olaylardan (Silah sesleri, düğün, kavga vs.) rahatsızlık duymaktadır.

***Hipotez 4: Kentsel dönüşüm ile birlikte mahallelerde belediye, eğitim ve sağlık gibi kamu hizmetlerinde ve toplu taşıma ulaşım ağlarında artış yaşanmaktadır.***

Çalışma sahaları incelendiğinde kentsel dönüşüm sadece parsel bazında eski konutların yenilenmesi şeklinde değil, ada bazında geniş ölçekli projelerin uygulanması şeklinde gerçekleştirilmektedir. Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlar günümüzde İstanbul'un merkezi konumunda kalmış, kent merkezine ulaşımın kolay olduğu yerlerdir. Bu alanlar önemli konumda olmalarına karşın, yoğun gecekonduların yer aldığı bölgeler olarak günümüze kadar ulaşmışlar, kamu hizmetleri ve ulaşım ağlarından mahrum kalmışlardır. Kentsel dönüşüm ile birlikte bu alanlarda yeni toplu taşıma hatlarının açılmaya başladığı, sayılarının arttığı ve yeni projeler ile tramvay ve metro gibi toplu taşıma türlerinin çeşitlendiği görülmektedir.

Sarıgöl ve Yıldıztabya Mahallelerinde proje alanları çevresinde kentsel dönüşümden önce toplu taşıma minibüs hattı bulunmamaktaydı. Bu alanlarda kentsel dönüşümün tamamlanması ile birlikte yeni toplu taşıma hatları açılmıştır. Esenler İlçesi Turgutreis ve Havaalanı Mahalleleri dönüşüm alanları toplu taşıma ulaşım hatlarına yakın bir konumdadır. Kentsel dönüşüm ile birlikte hat sayıları daha da artmış, ulaşım imkânları gelişmiştir. Zeytinburnu Sümer Mahallesi ise bulunduğu konum itibarı ile önceden beri ana ulaşım güzergahları üzerinde yer almakta olup ulaşım sorunu yaşanmamaktadır. Kentsel dönüşüm ile birlikte Sahilpark Konutları çevresinde ulaşım hatları daha da gelişmiştir. Dönüşüm sonucunda bu mahallelerde çöplerin toplanması, peyzaj, düzenleme, yol yapımı ve asfaltlama gibi belediye hizmetlerinde kısmi bir artış yaşandığı görülmektedir. Ancak dönüşüm sonucunda eğitim, sağlık gibi kamu hizmetlerinde artış son derece sınırlı olmuştur. Mimarideki dikey büyümenin nüfus artışını beraberinde getirdiği göz önünde bulundurulduğunda, artan nüfusa karşılık

kamu hizmetlerinin de artması gerekmektedir. Çalışma alanlarından, Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde bir okul TOKİ tarafından yenilenmiş ve kapasitesi artırılmıştır. Sarıgöl Mahallesi dönüşüm alanında ise iki adet okulun TOKİ tarafından inşa edilmesi planlanmaktadır.

**Hipotez 5:** *Kentsel dönüşüm ile birlikte dönüşen mekânlarda yeşil alanlar, sosyal alanlar, spor alanları gibi sosyal donatı sayılarında artış yaşanmaktadır.*

Kentsel dönüşümün amaçları ele alındığında kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırmak temel hedefler arasında yer almaktadır. Ayrıca çocuklar için oyun alanları, spor alanları, insanların vakit geçirebilecekleri sosyal alanlar planlanmaktadır. Çalışma sahalarındaki tamamlanan dönüşüm projeleri incelendiğinde, beş proje alanında da genel anlamda yeşil alanlar ve sosyal donatılar yetersiz olarak değerlendirilmekte ancak her proje birbirinden farklı olduğu için değerlendirmeler de farklılaşmaktadır. Örneğin Sarıgöl Mahallesi ve Yıldıztabya Mahallesi dönüşüm alanlarında konutların içerisinde kafeterya, market, havuz, gibi sosyal donatıların yer alması olumlu olarak değerlendirilmektedir. Ancak fazla sayıda konutun bulunduğu Havaalanı Mahallesi dönüşüm alanında yeşil alanlar ve sosyal alanlar son derece yetersiz bulunmaktadır. Turgutreis Mahallesi dönüşüm alanında ise herhangi bir yeşil alan ya da ortak kullanım alanı bulunmamaktadır. Özellikle Turgutreis dönüşüm alanında oturanlar bu konuda yerel yönetime son derece tepkilidirler. Zeytinburnu Sümer Mahallesi Sahilpark Konutlarında oturanlar ise yeşil alan ve ortak kullanım alanlarının yetersiz olduğunu, yabancı uyruklu insanların fazlalığından ve ortak kullanım alanlarındaki nargile içme, yemek yeme gibi uygunsuz davranışlarından dolayı kendilerinin bu alanları kullanamadıklarını, spor salonunun ise uzun süredir işletilmemesinden dolayı faydalanamadıklarını belirtmişlerdir. Kentsel dönüşüm projelerinde daha fazla yeşil alan ve vakit geçirilebilecek ortak kullanım alanları, sosyal donatılar planlanmalıdır.

**Hipotez 6:** *Kentsel dönüşüm çalışmalarında rantsal amaçlar ön plandadır ve hak sahipleri bu süreçten ekonomik anlamda zarar görmektedir.*

Adam Smith tarafından; toprağı kullanmak için ödenen bedel olarak tanımlanan rant, kiracının ödeyebileceği bedelin doğal olarak en yükseğı olarak tanımlanmaktadır. (Smith, 2004: 162). Günümüz kentlerinde ise ranttan bahsedebilmek için kent merkezi

tanımından yola çıkmak gerekmektedir. Kent merkezi; kentte en fazla hizmet veren ihtisaslaşmış iş yerleri ile beraber bulunmak zorunluluğundaki karar verme ve buna bağlı faaliyetlerin sınırlı bir alanda yoğun bir biçimde yerleştikleri, en yüksek arazi değerlerinin olduğu bölgedir (TOKİ, 2011: 41-42). Ancak rantın yüksek olması beklenen kent parçası, kent merkezi ile sınırlı değildir. Ulaşımın geliştiği banliyö alanları da rantın arttığı bölgeler haline gelmiştir (TOKİ, 2011: 42-43).

Uygulanan neoliberal politikalar sonucunda kent mekânının ekonomik değeri artmakta, kentler küresel merkezlere dönüşmektedir. Küresel kent halini alan bu mekânlardaki kentsel dönüşüm projeleri, kent merkezinde ve arsa değerinin yüksek olduğu alanlarda gerçekleşmektedir. Bu anlamda dönüşümün gerçekleştiği yerlerde rant kaygısı oluşmaktadır. Hatta kentsel yazında, kentsel dönüşüm rant ile birlikte anılmakta ve rant tartışmaları sıkça yaşanmaktadır.

Dönüşen alanların konumu, çok katlı konutların yapılması, lüks projelerin uygulamaya geçirilmesi bu tartışmaların haklı gerekçeleridir. Sermaye birikiminin yetersiz olduğu alanlarda sadece kamu kaynağı ile proje yapılamayacağı, kazanç olmayan projelerde ise özel sektörün yer almayacağı TOKİ tarafından ifade edilmektedir (TOKİ, 2011: 46). Tüm bunlar haklı gerekçeler olmakla birlikte kentsel dönüşümü sadece kazanç odaklı gerçekleştirilebilecek projeler olarak değerlendirmek hatalı bir bakış açısı olur. Tamamlanmış kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, özellikle önceki mahalle sakinleri tarafından dönüşümün rant için gerçekleştirildiği yargısı sıkça ifade edilmektedir. Projelerin çok katlı binalar ve lüks projeler şeklinde yapılması, hak sahiplerine teslim edilen konut sayısından çok daha fazlasının dışarıdan gelenlere satılması, hak sahiplerine yapılan konutlar ile satışa sunulan konutların farklı özellikte inşa edilmiş olması, rant algısının oluşmasına neden olmaktadır. Süreç genel olarak değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm projelerinden hak sahiplerinden ziyade inşaat firmalarının daha kârlı çıktığı görülmektedir.

Oysa dönüşen alanlarda oturan vatandaşların ekonomik durumları ortadadır. Bu alanlarda oluşacak kazanımların, kişilerin faydasına kullanılması gerekmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinden borçlanmayan kimse kalmamıştır. İnşaat sürecinin bir yapım maliyeti olması kaçınılmazdır, ancak dönüşümden etkilenen vatandaşların borçlanma gibi bir lüksleri ve bu borçlanmayı



karşılacak maddi kaynakları yoktur. Borçlanma durumu kentsel dönüşüme yaklaşımı olumsuz kılmaktadır. Eski mahalle sakinlerinin ekonomik durumuna uygun konutlar yapılarak borçlanmanın önüne geçilmelidir. Ayrıca şerefiye bedeli, tapu masrafı gibi konularda para talep edilmesi hak sahiplerini daha da zorlamakta, “*Böyle olacağını bilseydik dönüşümü kabul etmezdik*” yorumlarına neden olmaktadır.

Saha çalışmaları göstermiştir ki kentsel dönüşüme getirilen eleştirilerin haklılık payı oldukça yüksektir. Özellikle eski mahalle sakini olan hak sahipleri, bu süreçten ekonomik ve sosyal anlamda etkilenmektedir. Kentsel dönüşümün sürdürülebilir ve eleştirilerin en aza indirildiği, toplumsal ve fiziksel mekânla uyumlu projeler haline gelmesi için şu hususlara dikkat edilmelidir:

Batı yazınında başarılı olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm projeleri stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş ve bu projeler, belirgin bir vizyon doğrultusunda tasarlanan stratejileri izlemiştir. Esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilen bu projelerin dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir. Başarılı projelerin ikinci ortak özelliği ise özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin işbirlikçi ve katılımlı planlama yaklaşımıyla geliştirilmiş olmalarıdır (Akkar, 2006: 34). Bu doğrultuda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine süreçten etkilenen her kesimin katılması sağlanmalı, projeler bölge şartlarına göre planlanarak, belirli bir vizyon doğrultusunda oluşturulmalıdır.

Ülkemizde her kent aynı kentsel dönüşüm sorunlarını yaşamamaktadır. Her yerelliğin kendine özgü sorun ve potansiyellerinin, kısıt ve tehditlerinin tespit edilmesi; bunlara bağlı dönüşüm, strateji ve politikalarının geliştirilmesi şarttır. Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında, yerelliklerin özellikleri ve özgünlükleri göz ardı edilmemeli; kentsel dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesinde, yerelliklere özel çözümler ön plana çıkarılmalıdır (Akkar, 2006: 36). Bu anlamda Türkiye’de her il ve bölgede aynı şekilde dönüşüm gerçekleştirilmemelidir. Çünkü her bölgenin sosyoekonomik şartları ve ihtiyaçları birbirinden farklıdır. Bu farklılık ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak uygulamalar yapılmalıdır. Hatta kentsel dönüşüm, 6306 sayılı kanuna göre gerçekleştirilmekte, riskli alan kararları üzerinden yürütülmektedir. Çerçeve olarak

bu kanun uygulansa bile bölgesel ihtiyaçlar doğrutusunda yerel ölçekli yasal düzenlemeler yapılabilmelidir.

Deprem Türkiye için büyük bir tehdittir. Plansız ve kontrolsüz yapılaşmanın yoğun olarak yaşandığı büyük kentlerde deprem daha büyük bir tehdit oluşturmaktadır. 1999 Marmara Depremi ve 2011 yılında Van'da meydana gelen deprem, ne denli acı sonuçlar ortaya çıkabileceğini göstermiştir. Bu anlamda eskiyen ve yıpranan konutların depreme dayanıklı hale getirilmesi bir zorunluluktur. Ancak deprem kentsel dönüşümün genel gerekçesi haline getirilerek tepeden inme projeler şeklinde uygulanmamalıdır.

Kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken, dönüşüm sınırları belirlenirken, riskli alan ilan edilerek, kamulaştırma uygulanarak zorlama olmamalı, bunun yerine son günlerde sıkça dile getirilen “gönüllülük” esasına dayalı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm hakkında yeterli bilgi sahibi olunmadan anlaşma yapıldığı gibi, süreç hakkında yeterli bilgi sahibi olmadan da muhalefet edildiği görülmektedir. Kentsel dönüşümden etkilenen kişilerin konu hakkında yeterli bilgiye sahip olması gerekmektedir. Bu durumda yerel yöneticilerin, proje yürütücülerinin vatandaşlara sıklıkla bilgilendirme yapması gerekmektedir. Bu anlamda kentsel dönüşümün ekonomik ya da politik çıkar doğrutusunda gerçekleşmediği, dönüşüm sürecinde belirsizliklere yer verilmediği, planlı ve programlı bir şekilde şeffaf ve katılımlı bir yöntem ile ilerlemesi gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm uygulanan alanlar insanların konutlarına manevi anlamda da bağlılık duyduğu hemşehrilik ilişkileri ile birlikte sosyal ve kültürel bağların güçlü olduğu mekânlardır. Tepeden inme ve masa başında çizilen projeler ile yerlerinden edilen, yaşam şekilleri farklılaşan vatandaşlar kentsel dönüşüm sürecinden zarar görmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında rant olmadan inşaat sektörünün devam etmesi mümkün görünmemektedir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken, rantın dağılımı meselesidir. Ranttan büyük oranda inşaat şirketleri faydalanıp, vatandaş ve kamu oluşan ranttan fayda sağlayamıyorsa o zaman tek taraflı bir zenginleşme meydana gelmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm alanlarında oturan kişilere maddi durumları çok iyi olmadığından ek bir yük getirmektedir. Rant ile birlikte yükselen arsa ve konut fiyatları, hayat pahalılığı, site giderleri, kira fiyatları mahalle sakinlerini zor duruma sokmaktadır.

Kentsel dönüşümde, ada bazında geniş ölçekli projeler yerine, parsel bazında küçük ölçekli projelerin uygulanmasının kentsel dönüşüm sürecini daha uygulanabilir kılacağı düşünülmektedir. Çok geniş ölçeklerde tek tip büyük projeler yapmak yerine belirli standartlar çerçevesinde kamu ya da özel inşaat firmaları aracılığıyla dönüşüm gerçekleştirilebilir. Ancak dönüşümün özel sektör tarafından gerçekleştirilebilmesi için dönüşüm alanlarında mülkiyet sorunları olmaması gerekmektedir.

Son olarak mülkiyet sorunu olan dönüşüm alanlarında kamu gücü devreye girip anlaşma süreci hızlandırılmaktadır. Mülkiyet hakları tartışmalı bile olsa yıllardır bölgede oturmakta olan vatandaşların haklarına azami ölçüde dikkat edilmelidir. Enkaz bedeli ödenerek yerinden çıkarılan vatandaşların, zaten enformel sektörde çok düşük ücretler karşılığında çalıştıkları için yeniden konut edinmesi ya da geçinmesi mümkün olmamaktadır. Şehir planı yapmak ya da kentsel dönüşüm gerçekleştirmek sadece fiziksel mekânda meydana gelen dönüşüm değildir. Sosyal boyutları ve toplumsal boyutları göz ardı edilmemeli, kültürel yapı korunmalıdır.

## KAYNAKLAR

Adam, Mehmet, Altaban Özcan, Ateş, Turgay ve Keskinok, Çağatay (2009), “Cumhuriyet’ten Günümüze Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme”, Serap Kayasü, Oğuz Işık, Nil Uzun, ve Ebru Kamacı, (Ed.); *Gecekondu, Dönüşüm, Kent, Tansı Şenyapılı’ya Armağan*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Ankara, ss.263-285.

Akcan, Esra (1994), “İletişim ve Tüketim Toplumunda Mekânsal Farklılığa Ait Çelişkiler”, *Toplum ve Bilim Dergisi*, C:64, ss.39-51.

Akcar, Müge (2006), “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama Dergisi*, S. 36, ss.29-38.

Akkoyun, Nazım (2007), “Kentsel Dönüşüm ve Sarıgöl Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Aktay, Yasin, Orçan, Mustafa ve Osmanoğlu, Emir (2012), *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sağlıklı Yürütülmesi İçin Yöntem Arayışı, Mersin Kentsel Dönüşüm Araştırma ve Çalıştay Raporu*, Stratejik Düşünce Enstitüsü, Ankara.

Aldemir Şennur ve Doğan Mustafa (2015),”Kentsel Dönüşüm Mevzuatı”, Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.497-521.

Aliağaoğlu, Alpaslan ve Uğur, Abdullah (2012), *Şehir Coğrafyası*, (Beşinci Baskı) Nobel Yayınları, Ankara.

Angın, Mehmet (2017), *İstanbul Esenler’de (Çiftelhavuzlar- Havaalanı-Turgutreis Mahallelerinde) Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal ve Mekânsal Yansımaları*, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bilecik.

Aydın, Faruk (2013), *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi 6306 Sayılı Yasa İstanbul Esenler Örneği*, Bahçeşehir Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Aydınlı, İ., H. ve Turan, H., (2012), “Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S.28, ss. 61-70.

Ayık, Uğurcan (2014), *Mekânsal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bir Bakış: Fikirtepe Örneği*, İstanbul Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Aslan, Şükrü (2014), “Kentsel Dönüşüm ve Toplumsal Hareketler”, Aysun Koca, Çare Olgun Çalışkan, Esra Kaya, Gürkan Akgün (Ed); *Kentleri Savunmak, Mekân, Toplum ve Siyaset Üzerine*, 2. Baskı, NotaBene Yayınları, Ankara, ss.51-56.

- Aslanoğlu, A., Rana (2000), *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*, Ezgi Kitabevi, Bursa.
- Ataöv, A., ve Osmay, S., (2007), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *Middle East Technical University Journal Of The Architecture*, Vol. 2, ss.57-82.
- Bayat, Asef (2016), “Tersyüz Olmuş Şehir’de Siyaset” Ayşegül Çakan (Ed.); *Mekân Meselesi*, 2. Baskı, Tekin Yayınevi, İstanbul, ss.29-54.
- Bayraktar, Erdoğan (2006), *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.
- Bazin, Marcel ve Tapia, Stephane (2015), *Türkiye Coğrafyası*, (Çev. Arzu Nilay Kocasu), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Benovolo, Leonardo (1995), *Avrupa Tarihinde Kentler*, (Çev. Nur Nirven), Afa Yayıncılık, İstanbul.
- Beyazkılıç, Yeşim (2017), *Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Bookchin, Murray (2014), *Kentsiz Kentleşme Yurttaşlığın Yükselişi ve Çöküşü*, (Çev. Burak Özyalçın), (Birinci Baskı), Sümer Yayıncılık, İstanbul.
- Bulut, İ., ve Ceylan, S., (2013), “ Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarına Bir Örnek: Efendibey (Niğde) Kentsel Dönüşüm Uygulaması”, *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 17(1), ss.239-256.
- Castells, Manuel (2017), *Kent, Sınıf, İktidar*, (Çev. Asuman Türkün), (İkinci Baskı), Phoenix Yayınevi, Ankara.
- Creswell, W., John (2014), *Araştırma Deseni, Nitel, Nicel ve Karma Yöntem Yaklaşımları*, (Çev. ed. Selçuk Beşir Demir), (4. Baskıdan Çeviri), Eğiten Kitap, Ankara.
- Çeker., A ve Belge, R., (2015), “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçekleşen Bir Olgu: Soylulaştırma”, *Türk Coğrafya Dergisi*”, S.65, ss.77-86.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Aralık 2018), *Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri*, [Erişim: 15 Aralık 2018, <http://csb.gov.tr/kentsel-donusum-kira-yardimlari-guncellendi>].
- Çolak, Yunus (2013), *Planlamada Adil Kent Yaklaşımı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: İstanbul Esenler İlçesi Örneği*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Demirdizen, Erhan (2015), “Kentsel Dönüşümde TOKİ’nin Rolü”, Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.453-470.

Duman, Betül ve Coşkun, İsmail (2015), “Kentsel Dönüşüm: Temel Meseleler Üzerine”, Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.357-399.

Engels, Friedrich (2013), *Konut Sorunu*, (Çev. Tekin Genç), Alter Yayıncılık, Ankara, (1872).

Eraydın, Ayda (2006), “Mekânsal Süreçlere Toplu Bakış”, Ayda Eraydın (Ed.); *Değişen Mekân: Mekânsal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış: 1923-2003*, 1.Baskı, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara, ss.25-67.

Erder, Sema (2009), “Kentte Değişen Güç İlişkileri ve Kentsel Dönüşüm”, (Ed.); Serap Kayasü, Oğuz Işık, Nil Uzun, ve Ebru Kamacı, *Gecekondu, Dönüşüm, Kent, Tansı Şenyapılı’ya Armağan* ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Ankara, ss.113-124.

Erder, Sema (2015), *İstanbul Bir Kervansaray mı (Göç Yazıları)*, (Birinci Baskı), Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Ergun, Cem (2011), *Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarında Bakmak: İstanbul Maltepe (Başibüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

Erkan, Rüstem (2010), *Kentleşme ve Sosyal Değişme*,(Üçüncü Baskı) Bilim Adamı Yayınları, Ankara.

Erkan, Ekin, Nihal (2009), “Kentsel Yenileme ve İstanbul: Kente Teslim Olmak, Kenti Teslim Almak”, (Ed.); Serap Kayasü, Oğuz Işık, Nil Uzun ve Ebru Kamacı, *Gecekondu, Dönüşüm, Kent, Tansı Şenyapılı’ya Armağan*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Ankara, ss.219-240.

Esenler Belediyesi (2013), *Esenlerin Tarihi*, İstanbul: Esenler Belediyesi Kültür Yayınları.

Gaziosmanpaşa Belediyesi (Aralık 2009), *2010-2014 Stratejik Planı*, [Erişim: 13 Kasım2018,<http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/yHVgW+IstanbulGaziosmanpasaBelediyesiSP0914.pdf>].

Göközkut, Burcu (2016), *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Mekânsal Analizi: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Afyon.

Göksu, Emel ve Bal, Eylem (2010), “Türkiye’de Neoliberal Mekânsal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Dilek Özdemir, (Ed.); *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama*, 1. Baskı, Nobel Yayınları, Ankara, ss.256-284.

Göney, Süha (2017), *Şehir Coğrafyası I-II*, Beta Yayınları, İstanbul.

Günaydın, Betül (2015), “Kentsel Dönüşüm Öncülü ve Ardılı Olarak Göç: Zeytinburnu Sümer Mahallesi Örneği”, *Göç Araştırmaları Dergisi*, C:1(2), ss.84-111.

Hardal, Seçkin (2014), *Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa)*, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bilecik.

Hart, W.M., Charles (1969), *Zeytinburnu Gecekondu Bölgesi*, (Çev. Nephân Saran), İTO Yayınları, İstanbul.

Harvey, David (2013), *Paris, Modernitenin Başkenti*, (Çev. Berna Kılınçer), (İkinci Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul, (2006).

Harvey, David (2014), *Postmodernliğin Durumu*, (Çev. Sungur Savran), (Yedinci Baskı), Metis Yayınları, İstanbul.

Harvey, David (2015), *Sermayenin Mekânları*, (Çev. Başak Kıcıır, Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel), (İkinci Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul.

Harvey, David (2015), *Asi Şehirler*, (Çev. Ayşe Deniz Temiz), (Dördüncü Baskı), Metis Yayınları, İstanbul.

Harvey, David (2015), *Neoliberalizmin Kısa Tarihi*, (Çev. Aylin Onacak), (İkinci Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul.

Harvey, David (2016), *Sosyal Adalet ve Şehir*, (Çev. Mehmet Moralı), (Beşinci Baskı), Metis Yayınları, İstanbul.

Harvey, David (2019), *Dünyanın Halleri*, (Çev. Şükrü Alpagut, Zeynep, C., Başeren, Bülent Doğan, Başak Kıcıır, Mehmet Moralı, Sungur Savran, Esin Soğancılar, Ayşe D., Temiz, Seda Yüksel), (Birinci Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul.

Işık, Şevket (2005), “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, *Ege Coğrafya Dergisi*, S.14, ss. 57-71.

Jensen, H., Arild (2017), *Coğrafya, Tarihi, Felsefesi ve Temel Kavramları*, (Çev. Erdem Bekaroğlu, Ömer F., Anlı, Hatice Turut, Suat Tuysuz), İdil Yayıncılık, İstanbul.

Kahraman, Tayfun (2013), “Kent Hukukunun Yeni Yüzü: Düzenleyici Devletten Seçkinleştirici Devlete”, Ayşe Çavdar, Pelin Tan (Ed.); *İstanbul: Müstesna Şehrin İstisna Hali*, 2.Baskı, Sel Yayıncılık, İstanbul, ss.17-48.

Karadağ, A ve Mirioğlu, G., (2012). “Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler” , *Türk Coğrafya Dergisi*, S.57, ss.21-32.

Karahasanoglu, Selim (2013), *Gaziosmanpaşa Bir İlçenin Öyküsü*, Gaziosmanpaşa Belediyesi Yayınları. İstanbul.

Kayasü, Serap ve Uzun, Nil (2009), “Kentsel Dönüşüm/Yenileme-Kentsel Yeniden Canlandırma/Yenileş(tir)me: Kavramlara Yeni Bir Bakış”, (Ed.); Serap Kayasü, Oğuz Işık, Nil Uzun, ve Ebru Kamacı, *Gecekondu, Dönüşüm, Kent, Tansı Şenyapılı'ya Armağan*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Ankara, ss.151-162.

Keleş, Ruşen, Geray, Cevat ve Yavuz, Fehmi (1978), *Şehircilik, Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.

Keleş, Ruşen (1998), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Yayınevi, Ankara.

Keleş, Ruşen (2008), “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Çerçevesi”, *Ankara Barosu Uluslararası Hukuk Kurultayı Bildirileri*, Ankara, ss.292-299.

Keleş, Ruşen (2012), *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınevi, Ankara.

Keyder, Çağlar (2018), *İstanbul, Küresel ile Yerel Arasında*, (Çev. Sungur Savran), (Beşinci Baskı), Metis Yayınları, İstanbul.

Kılıç, Taner (2011), “Kent Merkezlerinin Yeniden Keşfedilmesine Bir Örnek; Diyarbakır’da Kentsel Yenilenme”, *Uluslararası Katılımlı Coğrafya Kongresi*, İstanbul, ss.1-10.

Kılıç, T., ve Hardal, S., (2014), “Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Yansımalarına Bir Örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul)”, *Türk Coğrafya Dergisi*, S.62, ss. 1-7.

Kılıç, Taner ve Hardal, Seçkin (2015), “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yok Olan Mahalle Kültürü: Sarıgöl Mahallesi (Şen Mahalle) Örneği, [Bildiri], *Türkiye Dördüncü Nüfus Bilimleri Konferansı Tebliğ Metinler Kitabı*, 5-6 Kasım, Hacettepe Üniversitesi: Ankara, ss.169-176.

Kılıç, T., ve Hardal, S., (2019), “İstanbul’daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Bir Eleştirisi”, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, S.62, C.12, ss. 347-355.



KIPTAŞ (Ocak 2019), *Kiptaş Hakkında*, [Erişim: 10 Ocak 2019, <http://www.kiptas.istanbul/tr/kiptas/kiptas-hakkinda>].

Kocabaş, Arzu (2006), *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*, (Birinci Baskı), Literatür Yayınları, İstanbul.

Knox, L., Paul ve Linda, McCharty (2011), *Urbanization, An Inroduction to Urban Geography*, (3th Edition), Pearson Education, Glenview.

Köktürk, Erol (2008), “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Çerçevesi”, [Bildiri], *Ankara Barosu Uluslararası Hukuk Kurultayı Bildirileri*, Ankara, ss.300-317.

Kuban, Doğan (2004), *İstanbul Bir Kent Tarihi*, (Çev. Zeynep Rona), (Üçüncü Baskı), Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Kurtuluş, Hatice (2013), “Kent Sosyolojisinde Değişen Kavrayışlar ve Türkiye'nin Kentleşme Deneyimi”, Örgen Uğurlu, Nihal Ş. Pınarcıoğlu, Ayşegül Kanbak, Makbule Şiriner (Ed.); *Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları*, 2.Baskı, Örgün Yayınevi, İstanbul, ss.177-225.

Lefebvre, Henri (2014), *Mekânın Üretimi*, (Çev. Işık Ergüden), Sel Yayıncılık, İstanbul.

Lefebvre, Henri (2015), *Şehir Hakkı*, (Çev. Işık Ergüden), (Üçüncü Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul.

Mega İstanbul (Şubat 2019), *Proje Listesi*, [Erişim: 3 Şubat 2019, <https://megaprojeleristanbul.com>].

Mirioğlu, Güldane (2013), *İzmir'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerinden Karşılaştırmalı Bir Coğrafi Analiz: Kadifekale- Uzundere Örneği*, Ege Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

Mumford, Lewis (2007), *Tarih Boyunca Kent*, (Çev. Gürol Koca ve Tamer Tosun), (Birinci Baskı), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Öcal, T., ve Çelik, V., (2017), “Yavuzlar (Yüreğir-Adana) Mahallesi Kentsel Dönüşümü İle TOKİ Konutlarının Karşılaştırmalı Analizi”, *Marmara Coğrafya Dergisi*, S.36, ss.147-161.

Özden, P., Pelin (2013), “Kentsel Yenilemenin Unutulan Ögesi: Toplumsal Yenilenme”, Örgen Uğurlu, Nihal Ş. Pınarcıoğlu, Ayşegül Kanbak, Makbule Şiriner (Ed.); *Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları*, 2.Baskı, Örgün Yayınevi, İstanbul, ss.267-308.

Özden, P., Pelin (2016), *Kentsel Yenileme*, (İkinci Baskı), İmge Kitabevi, Ankara.

Özgen, Nurettin (2016), “Nitel Araştırmalarda Verilerin Toplanması ve Analizi” Nurettin Özgen (Ed.); *Beşeri Coğrafyada Araştırma Yöntemleri ve Teknikleri*, Pegem Yayınları: Ankara, ss.157-198.

Pamuk, Şevket (2018), *Türkiye'nin 200 Yıllık İktisadi Tarihi*, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.

Pacione, Michael (2005), *Urban Geography: A Global Perspective*, Routledge Publications, London.

Park, E., Robert ve Burgess, W., Ernest (2015), *Şehir, Kent Ortamındaki Davranışlarının Araştırılması Üzerine Öneriler*, (Çev. Pınar Karababa Kayalığı), (Birinci Baskı), Heretik Yayınları, Ankara.

Perouse, F. Jean (2011), *İstanbul'la Yüzleşme Denemeleri*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Roberts, Peter (2000), “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, Peter Roberts ve Hugh Sykes (Ed.); *Urban Regeneration*, SAGE Publications, London.

Saunders, Peter (2013), *Sosyal Teori Kentsel Sosyoloji*, (Çev. Songül Doğru Getir), İdeal Yayıncılık, İstanbul.

Smith, Adam (2004), *Ulusların Zenginliği*, (Çev. Ayşe Yunus ve Mehmet Bakırcı), (I.Cilt, Dördüncü Baskı), Alan Yayıncılık, İstanbul, (1776).

Smith, Neil ve Williams, Peter (2015),”Ortodoks Yaklaşım Alternatifler: Tartışmaya Davet”, *Kentin Mutenalaştırılması (İçerisinde)*, (Çev. Melike Uzun), Yordam Kitap, İstanbul, (1986).

Soja, E. W., (2017), *Postmodern Coğrafyalar*, (Çev. Yunus Aydın), (Birinci Baskı), Sel Yayıncılık, İstanbul, (1989).

Şahin, Zafer, Savaş (2015), “Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm”, Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.53-81.

Şentürk, Murat (2015), “Kentsel Müdahalelere İstanbul'dan Bakmak: Dünya Kenti Vizyonunda Süreklilik ve Kent Seçkinlerinin İş Birliği”, Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.357-399.

Şişman, A. ve D. Kibaroglu., (2009), “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu*, 04 Mart 2004, Sayı: 25400, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Büyükşehir Belediyesi Kanunu*, 23 Temmuz 2004, Sayı: 25531, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*, 05 Temmuz 2005, Sayı: 25866, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Belediye Kanunu*, 13 Temmuz 2005, Sayı: 25874, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*, 16 Mayıs 2012, Sayı: 288309, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği*, 15 Aralık 2012, Sayı: 28498, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

Tekeli, İlhan (1998), “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, Yıldız Sey (Ed.); *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, ss.1-24.

Tekeli, İlhan (2011), *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Tekeli, İlhan (2013), *Göç ve Ötesi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Thorns, C., David (2004), *Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam*, (Çev. Esra Nal, Hasan Nal), (Birinci Baskı), Soyak Yayınları, İstanbul.

TOKİ, (2011), *Kentsel Dönüşümde Model Arayışları*, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları, Ankara.

TOKİ, (2011), *Konut Kurultayı*, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Yayınları, Ankara.

TOKİ (Şubat 2019), *İllere Göre Projeler*, [Erişim: 25 Şubat 2019, <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler>].

Tuna, Korkut (2013), *Toplum Açıklama Girişimi Olarak Şehir Teorileri*, İz Yayıncılık, İstanbul.

TÜBA (2006), *Yerleşme Bilimleri/Çalışmaları İçin Öngörüler*, TÜBA Raporları Sayı:14, Ankara.

TÜİK (Şubat 2019), *Nüfus ve Demografi*, [Erişim:6 Şubat 2019, <http://www.tuik.gov.tr>]

Tümertekin, Erol (2014), *İstanbul, İnsan ve Mekân*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

Tümtaş, M., Sertaç (2012), *Kent, Mekân ve Ayrışma Kentsel Mekânda Ayrışma Dinamikleri*, Detay Yayıncılık, Ankara.

Türkün, Asuman, Ünsal, Ö. Binnur, ve Yapıcı, Mücella (2014), "İstanbul'da 1980'ler Sonrasında Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylen, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar", Asuman Türkün (Ed.); *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul ss.79-139.

United Nations (Temmuz 2019), *World Urbanization Prospects 2018*, [Erişim: 9 Temmuz 2019, <https://population.un.org/wup/>].

Uzun, C. Nil (2006), "Kentsel Dönüşümde Yeni bir Kavram: Seçkinleştirme", (Ed) Ayda Eraydın, *Değişen Mekân: Mekânsal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış: 1923-2003*, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara, ss. 340-360.

Uzun, Nil (2015), "İstanbul'da Seçkinleştirmenin Üç Aşaması: Cihangir, Galata ve Tarlabası Üzerinden Bir Değerlendirme", Betül Duman ve İsmail Coşkun (Ed.); *Neden, Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Litera Yayıncılık, İstanbul, ss.431-451.

Ünsal, Ö. Binnur ve Türkün, Asuman (2014), "Neoliberal Kentsel Dönüşüm: Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme", Asuman Türkün, (Ed.); *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, 1. Baskı, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul ss.17-42.

Yalçın C., Murat, Çalışkan, O., Çare, Çılgın, Kumru ve Dünder, Uğur (2014), "İstanbul Dönüşüm Coğrafyası", Ayfer Bartu Candan, Cenk Özbay (Ed.); *Yeni İstanbul Çalışmaları, Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar*, 1. Baskı, Metis Yayınları, İstanbul, ss.47-70.

Yıldırım, Ali ve Şimşek, Hasan (2000), *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, (İkinci Baskı), Seçkin Yayınları, Ankara.

Yulu, Adem (2017), "Esenler'de Şehirselleme", *Coğrafya Dergisi*, S.35, ss.29-40.

Weber, Max (2003), *Şehir*, Bakış Yayınevi, İstanbul.

Wirth, Louis (1938), "Urbanism as a Way of Life", *The American Journal of Sociology*, V:44(1), pp.1-24, University of Chicago Press (2015).

Zeytinburnu Belediyesi (Aralık 2013), *Faaliyet Raporu*, [Erişim: 13 Kasım 2018, [http://www.zeytinburnu.istanbul/Document/FileManager/2013\\_faaliyet\\_rapor.pdf](http://www.zeytinburnu.istanbul/Document/FileManager/2013_faaliyet_rapor.pdf)].

## EK 1- UYGULANAN ANKET FORMU

Demografik Veriler					
<b>1.Cinsiyetiniz?</b>	1) Kadın	2) Erkek			
<b>2.Medeni haliniz?</b>	1) Evli	2) Bekâr	3) Dul-Boşanmış		
<b>3.Hangi yaş aralığındasınız?</b>	1) 0-17	2) 18-30	3) 31-45	4) 46-60	5) 60 ve üzeri
<b>4.Doğum yeriniz?.....</b>					
<b>5.Eğitim durumunuz?</b>	1)Okuryazar değil	2) Okuryazar	3) İlköğretim	4) Lise	5) Üniversite
<b>6.Mesleğiniz?</b>	1) İşçi	2) Esnaf	3) Memur	4) Öğrenci	5) Diğer
<b>7.Ailenin toplam geliri ne kadar?</b>	1) 0-1000	2) 1001-2000	3) 2001-3000	4) 3001-4000	5)4001 ve üstü
<b>8.Oturduğunuz hanede kaç kişi yaşıyorsunuz?</b>	1) 1	2) 2	3) 3	4) 4	5) 5 ve üzeri

Konut, Mülkiyet Durumu ve Önceki Oturulan Yer			
<b>1. Oturduğunuz konut kendinize mi aittir?</b>	1) Ev sahibi	2) Kira	
<b>2.Ev sahibi iseniz nasıl konut sahibi oldunuz?</b>	1) Kentsel Dönüşüm kapsamında anlaşma yaparak	2) Satın alma yoluyla	3) Kiracı
<b>3.Şu an ki yerinize taşınmadan önce nerede oturuyordunuz? .....</b>			
<b>4.Şu an ki yerinize taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz?</b>	1) Müstakil/Gecekondu	2)Bağımsız apartman	3) Site içerisinde apartman
<b>5. Neden bu mahallede oturmayı tercih ettiniz?</b>	1) Daha önceki oturulan mahalle olması	2) Mahallenin bulunduğu konum	3)Akrabaların/komşuların olması
	4) İş veya okula yakın olması	5) Ekonomik duruma uygun olması	6) Diğer.....
<b>6. Oturduğunuz konuttan memnun musunuz?</b>	1) Evet ise neden.....	2) Hayır ise neden.....	
<b>7.Belediye, eğitim ve sağlık hizmetlerinden yeterince yararlandığınızı düşünüyor musunuz?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen

Kentsel Dönüşümün Etkileri			
<b>1. Kendinizi oturduğunuz yere ait hissediyor musunuz?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>2. Mekânın ve mahallenin kentsel dönüşüm ile değişmesinden memnun musunuz?</b>	1) Evet ise neden.....	2) Hayır ise neden.....	
<b>3. Oturduğunuz yerde tanıdık/akrabalarınız var mı?</b>	1) Evet	2) Hayır	
<b>4. Önceki oturduğunuz yere göre komşuluk ilişkileri ne yönde değişim gösterdi?</b>	1) Olumlu yönde değişti	2) Olumsuz yönde değişti	3) Fikrim yok
<b>5. Kentsel dönüşüm ile birlikte sosyal imkânlar( kafeterya, spor ve etkinlik alanları vb.) artış gösterdi mi?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>6.Oturduğunuz yer ve çevresinde toplu taşıma-ulaşım hatları sizce yeterli mi?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>7. Oturduğunuz site içerisinde çevre düzenlemesi ve yeşil alanları yeterli buluyor musunuz?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>8.Bina mimarisini çevreye uygun buluyor musunuz?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>9. Aylık aidat ödemekte zorlanıyor musunuz?</b>	1) Evet	2) Hayır	3) Kısmen
<b>10. Sizce kentsel dönüşüm faydalı oldu mu?</b>	1) Evet ise neden.....	2) Hayır ise neden.....	

## ÖZ GEÇMİŞ

Seçkin HARDAL 23.06.1990 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve Ortaöğrenimini İstanbul'da tamamladı. İstanbul'da Plevne Lisesi'ni 2007 yılında bitirdikten sonra aynı yıl Sakarya Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü'nü kazandı. 2011 yılında bu bölümden mezun oldu. 2012 Eylül ayında Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Ana Bilim Dalında yüksek lisansa başladı. 2014 yılında "Kentsel Dönüşüm Alanlarına Bir Örnek; Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa)" adlı tez ile yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2014 Ağustos ayında Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Ana Bilim Dalında doktora eğitimine başladı. 2015-2017 yılları arasında Gaziantep Mehmet Rüştü Uzel Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'nde coğrafya öğretmeni olarak çalıştı. 2017 yılında girmiş olduğu asistanlık sınavını kazanarak Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Coğrafya Bölümü Beşeri ve İktisadi Coğrafya Ana Bilim Dalına asistan olarak atandı. Halen bu görevini sürdürmektedir.