

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL
AYRIŞMA**

Yüksek Lisans Tezi

TAÇDİN AYDIN

İSTANBUL, 2013

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS PROGRAM ADI**

**ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL
AYRIŞMA**

Yüksek Lisans Tezi

TAÇDİN AYDIN

Tez Danışmanı: DOÇ.DR.SIRMA TURGUT

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS PROGRAM ADI

Tezin Adı: ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL AYRIŞMA
Öğrencinin Adı Soyadı: TAÇDİN AYDIN
Tez Savunma Tarihi:

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu
_____ Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Ünvan, Ad ve SOYADI
Enstitü Müdürü
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Ünvan, Adı ve SOYADI
Program Koordinatörü
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

_____ Jüri Üyeleri

_____ İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Sırma TURGUT

Ek Danışman

Üye

Üye

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bana yol gösterici olan ve yardımlarını esirgemeyen çok değerli hocam Sayın Doç. Dr. Sırma TURGUT'a teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim. Derslerimi tamamlama ve tez çalışmam boyunca sürekli yanımda olan, desteğini esirgemeyen sevgili eşime çok teşekkür ederim. Ayrıca bugünlere gelmeme vesile olan rahmetli anneme sevgili babama ve çok değerli aileme sonsuz teşekkür ederim

Ocak 2013

Taçdin AYDIN

ÖZET

ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL AYRIŞMA

Taçdin AYDIN

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Sırma TURGUT

Ocak 2013

Kentsel dönüşüm adı altında yapılan kapalı sitelerin meydana getirdiği sosyal ve mekansal ayrışmanın Zeytinburnu örneği üzerinden kentsel ayrışmanın incelendiği bu tez, Giriş ve 3 ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde tezin amaç kapsam ve yöntemi belirtilmiştir. İkinci bölümde kentsel dönüşüm kavramı tarihsel gelişimi ve ülkemizde kentsel dönüşümün yasal süreci anlatılmıştır. Üçüncü bölümde Kentsel ayrışma kavramı ve tehdit unsurları olan: Soylulaştırma, sosyal dışlanma, yerinden edilme süreçleri toplumsal ve mekansal ayrışma kavramlarından bahsedilmiştir. Dördüncü bölümde ise Zeytinburnu ilçesi tarihsel gelişimi pilot bölge seçilme süreci ve kentsel dönüşüm kapsamında yapılan uygulamaların tezin ilk bölümlerinde bahsedilen toplumsal ve mekansal ayrışma perspektifinden incelenerek sonuç ve değerlendirme ile çalışma tamamlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Ayrışma sosyal/toplumsal ayrışma, mekansal ayrışma/parçalanma

ABSTRACT

URBAN DECOMPOSITION İN ZEYTİNBURNU

Taçdin AYDIN

Urban Systems and Transportation Management

Thesis Supervisor: Associate Doç.Dr. Sırma TURGUT

January 2013, Number of pages of Main Text

The closed sites under the name of urban transformation brought about by social and spatial differentiation of urban disintegration are examined in this thesis under Zeytinburnu example which consists of introduction and three main sections. The scope, method and the purpose of the thesis are explained in the introduction. The historical development of the concept of urban renewal and the legal process of urban transformation in our country are explained in the second part. In the third part, the concept of decomposition and the threat of urban elements: gentrification, social exclusion, displacement process and social and spatial decomposition concepts are discussed. In the fourth chapter the historical development of the town of Zeytinburnu area within the scope of the process of selecting pilot regions and the practices of urban transformation mentioned in the first part of the thesis by examining the results from the perspective of the social and spatial decomposition and the work was completed with result and evaluation.

Key Words: Urban decomposition, social/communal decompositon, spatial decompositon/fragmentation

İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	vi
ŞEKİLLER.....	vii
KISALTMALAR	viii
1. GİRİŞ.....	1
1.1 AMAÇ VE KAPSAM.....	3
1.2 YÖNTEM.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI TARİHSEL VE YASAL SÜREÇ	5
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	5
2.1.1 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	6
2.1.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Toplumsal Boyut.....	8
2.1.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Mekansal Boyut.....	9
2.2 TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	11
2.2.1 Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları.....	14
2.2.2 Son 10 Yılda Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Getirdikleri....	22
2.3 BÖLÜM SONUCU	28
3. KENTSEL AYRIŞMA KAVRAMI VE TEHDİT UNSURLARI	29
3.1 KENTSEL AYRIŞMA KAVRAMI.....	29
3.2 KENTSEL AYRIŞMADA TEHDİT UNSURLARI.....	30
3.2.1 Soylulaştırma.....	30
3.2.2 Sosyal Dışlanma (Sürecin Dışına İtilme)	34
3.2.3 Yerinden Edilme (Tahliye/Zorla Tahliye).....	35
3.2.4 Toplumsal ve Mekansal Ayrışma	37
3.3 BÖLÜM SONUCU	37
4. ZEYTİNBURNU İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI... 40	

4.1 ZEYTİNBURNU İLÇESİ VE KONUMU.....	40
4.2 ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI.....	42
4.2.1 Zeytinburnu, Nüfus Gelişimi	44
4.3 ZEYTİNBURNU'NDA MEKAN OLUŞUMU VE BUNU BELİRLEYEN ETKENLER	49
4.3.1 Tarihsel Gelişim	49
4.3.1.1 Bizans dönemi	49
4.3.1.2 Osmanlı dönemi	50
4.3.1.3 Cumhuriyet dönemi	52
4.3.2 Gecekondulaşma Süreci (1940-1960)	57
4.3.3 1960-1990 Arası Dönem.....	57
4.4 ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ SÜRECİ.....	62
4.4.1 Kentsel Dönüşüme Neden İhtiyaç Duyulmuştur?.....	62
4.4.2 Zeytinburnu Pilot Bölge Projesi.....	62
4.4.3 JICA Raporu Değerlendirilmesi.....	63
4.4.4 İstanbul Deprem Master Planı (İMDP) Değerlendirmesi ...	66
4.5 ZEYTİNBURNU İLÇESİNDE BULUNAN YAPILARIN HALİHAZIR DURUMU	69
4.5.1 Neden Zeytinburnu Pilot Bölge Seçilmiştir?	69
4.6 YAPILAN PROJELER	75
4.6.1 Sümer Mahallesi Deprem Referanslı Kentsel Dönüşüm Projesi	75
4.6.2 Sahilpark Projesi	79
4.6.3 Sümerpark Projesi	80
4.6.4 Kültür Vadisi Projesi	82

4.6.5 Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısımında Yapılan Projeler	89
4.6.5.1 Onaltıdokuz	89
4.6.5.2 Ottomare	94
4.7 BÖLÜM SONUCU	97
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	98
KAYNAKÇA	102

TABLÖLAR

Tablo 4.1: Sayım yıllarına göre İstanbul ve Zeytinburnu nüfus miktarları.....	47
---	----

ŞEKİLLER

Şekil 4.1: Zeytinburnu ilçesinin konumu.....	37
Şekil 4.2: Zeytinburnu ilçesinin konumu 2	41
Şekil 4.3: 2007-2009 yılları mahallelere göre Zeytinburnu nüfus dağılımı.....	42
Şekil 4.4: Zeytinburnu arazi kullanım dağılımı	44
Şekil 4.5: Sayım yıllarına ve cinsiyete göre nüfus miktarları Türkiye, İstanbul, Zeytinburnu (1960-2000).....	46
Şekil 4.6: Sayım yıllarına göre İstanbul ve Zeytinburnu nüfus artışı	48
Şekil 4.7: Zeytinburnu İstanbul Surları (XX. yy başları).....	51
Şekil 4.8: Zeytinburnu Kazlıçeşme bölgesine ait kartpostal (XX. yy başları).....	52
Şekil 4.9: 40'lı yılların başında Kazlıçeşme'nin deniz tarafından görünümü	53
Şekil 4.10: Bir zamanlar Zeytinburnu	55
Şekil 4.11: İlk gecekondulaşmanın başladığı Zeytinburnu'nun bir mahallesi	56
Şekil 4.12: Kazlıçeşme Dericilerin bulunduğu bölgeye ait resimler (1986).....	59
Şekil 4.13: Kazlıçeşme Dericilerin bulunduğu bölgeye ait resimler (1990).....	60
Şekil 4.14: 1990'lı yılların sonu Zeytinburnu genel görünümü	61
Şekil 4.15: Son yıllarda yapılan çalışmalarla çehresini değiştiren Zeytinburnu ilçesine ait fotoğraflar.....	65
Şekil 4.16: JICA raporu değerlendirmesi.....	61
Şekil 4.17: Zeytinburnu ilçesindeki kentsel dönüşüm projesine ait süreç	68
Şekil 4.18: Zeytinburnu ilçesinde bulunan yapı kategorileri	69
Şekil 4.19: Zeytinburnu ilçesinde bulunan farklı kategorilerdeki sorunlu yapı stoğu	70
Şekil 4.20: Zeytinburnu ilçesinde bulunan gecekondulara ait fotoğraflar	71
Şekil 4.21: Zeytinburnu ilçesinde bulunan kişilerin sosyo-kültürel dokuların farklı olması ve yaşadıkları mekanlar	71

Şekil 4.22: Zeytinburnu ilçesinde bulunan yapılara ait verilerin dijital resimlerinin çekilip sayısal ortama aktarılması aşamaları.....	72
Şekil 4.23: Zeytinburnu ilçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı	74
Şekil 4.24: Zeytinburnu yapılan projeler	75
Şekil 4.25: Sümer kentsel dönüşüm alanına ait 1/5000 ölçekli plan ve uydu fotoğrafı..	76
Şekil 4.26: Kentsel dönüşümün yapılacağı alandan yerleşimin olduğu kısımlara ait uydu fotoğrafı.....	77
Şekil 4.27: Kentsel dönüşümün yapılacağı alandan yerleşimin olduğu kısımlara ait uydu fotoğrafı ve mülkiyet paftası.....	78
Şekil 4.28: Sümer mahallesi kullanım türüne göre birim sayılar.....	79
Şekil 4.29: Sahilpark projesi	79
Şekil 4.30: Sümerpark projesi.....	80
Şekil 4.31: Kentsel dönüşümün yapılacağı alanda yapılması planlanan yapıların görsel fotoğrafları.....	80-81
Şekil 4.32: İstanbul Karasurları (Zeytinburnu)	82
Şekil 4.33: Kültür vadisi proje alanı	83
Şekil 4.34: Yenileme avan projeleri.....	86
Şekil 4.35: Merkezefendi'de yeniden canlandırılan tarihi evlere örnek resimler.....	87
Şekil 4.36: Abdülbaki Paşa Kütüphanesi (Nağmedar).....	88
Şekil 4.37: Onaltıdokuz havadan görünümü	89
Şekil 4.38: Onaltıdokuz'un Zeytinburnu sahilden görünümü	91
Şekil 4.39: Onaltıdokuz boğazdan görünümü	91
Şekil 4.40: Onaltıdokuz son hali 11.12.2012	94
Şekil 4.41: Ataköy siluet plan notu değişikliği öncesi görsel	94
Şekil 4.42: Ataköy siluet plan notu değişikliği sonrası görsel.....	95
Şekil 4.43: Ottomare son hali.....	96
Şekil 4.44: Delta inşaat rezidans projesi	96

KISALTMALAR

AB	:	Avrupa Birliği
AKOM	:	Afet Koordinasyon Merkezi
BÜ	:	Boğaziçi Üniversitesi
DRYA	:	Deprem Riski Yüksek Alanlar
EZ	:	Eş Zamanlı
G	:	Güvenli
GP	:	Güçlendirme Projesi
İBB	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İDMP	:	İstanbul Deprem Master Planı
İTÜ	:	İstanbul Teknik Üniversitesi
JICA	:	Japonya Uluslar arası İşbirliği Ajansı
KİPTAŞ	:	İstanbul Konut İmar Plan San. Ve Tic. Anonim Şirketi
KD	:	Kentsel Dönüşüm
KTVKK	:	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
M	:	Modeller
ODTÜ	:	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
PP	:	Pilot Proje
R	:	Rehabilitasyon
S	:	Sürdürülebilir
TMMOB	:	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi
UPP	:	Uygulanabilir Pilot Proje
YTÜ	:	Yıldız Teknik Üniversitesi
YY	:	Yeniden Yapılandırma
ZEŞAT	:	Zeytinburnu Belediyesi Şehircilik Atölyesi

1. GİRİŞ

Günümüzde yeni bir çağın temellerini atan ve geleceği inşa eden "dünya tasarımı" olarak tanımlanan küreselleşme, aynı zamanda kentsel dinamiklerdeki değişim süreçlerinin kentleşme politikaları ile uyumuna ve eşgüdümüne bağlı olarak ortaya çıkan kent morfolojisi ve sosyo-fiziksel makroformunun da değişmesi olarak tanımlanabilmektedir. Küreselleşmenin temel dinamiklerinden olan, Harvey'in literatüre kazandırdığı: "zaman-mekan sıkışması" veya Giddens'in ifadesiyle: "zamanın uzamdan ayrılması" ve toplumsal ilişkilerin yerel etkileşim bağlamlarından "koparılmasını" ve sonsuz uzunluktaki zaman-uzam boyunca yeniden yapılandırılmasını anlatan "yerinden çıkarma" süreçleri bağlamında kent politikalarının, kentin gelişme dinamikleri ile örtüşmemesiyle kentsel süreksizlikler ortaya çıkmıştır. Oluşan kentsel süreksizlikler ise özellikle; 1980'lerden sonra ortaya çıkan sanayi ve hizmetlerdeki yeni yatırım ve üretim biçimleri, emek hareketliliği ve iletişim sistemleri ile kültürel farklılıkları da sürekli ayrışma ve bütünleşme eğilimine sürükleyen "küreselleşme" kavramıyla mekansal-toplumsal ilişkiler yeniden yapılanarak kentsel dokuda ve sosyal yapıda mekana izdüşümünü "ayrışma" olarak göstermiş ve derinleşen sınıfsal ve kültürel farklılıklarla tetiklenen farklı kimliklerin oluşmasına neden olmuştur (Aslanoğlu 1998, Giddens 1998 Eraydın 1992, Appadurai 1990). Küresel ilişkilerin, mekan metaforları üzerine akışkanlığını arttırarak ön plana çıkarmasıyla ise mekansal ayrışmada bir evre olarak karşımıza çıkan küreselleşme ile özellikle bireylerin yaşam tarzlarında çok büyük değişikliklerin yaşandığı "küresel" ve "dünya kentleri" olarak tanımlanan kentlerde, mekanda yaşanan eşitsizlikler kentte kutuplaşmış bir yapının ortaya çıkmasına neden olmuştur (Öncü-Weyland 2005, Van Kempen-Marcuse 1997, Van Kempen 1994).

Kentsel dönüşüm olgusu ilk kez gelişmiş Batı ülkelerin kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılmasıyla başlamıştır. Genelde kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur. Batı kentlerinin mekansal biçimlenmesine müdahale yöntemleri, yapılan hatalardan alınan derslerle zaman

içerisinde o toplumlara özgü kurumsal yapıların varlığına ve toplumsal dinamiklerine göre geliştirilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşüm Türk planlama sisteminde bir strateji olarak uygulanmamış, Türkiye'nin bağlamsal ve uygulama dinamiklerine göre gerçekleşmiştir. Bu yüzden, Türk metropoliten kentlerindeki dönüşüm olgusunu Türk kentlerinin mekansal yapısının oluşma dinamiklerini dikkate almadan açıklamanın yetersiz kalacağı söylenebilir (A. Ataöv-S. Osmay 2007).

Özellikle büyük kentlerde yürütülen uygulamalara bakıldığında dönüşümün uygulandığı alanda yaşayanların doğrudan veya dolaylı olarak yerinden edilmeleri (tasfiye) edildikleri izlenmektedir. Yerinden edilmeler, yeni barınma sorunlarını beraberinde getirmektedir. Özellikle de belirli toplumsal alt grupların bir arada yaşadığı alanlarda görülen bu tür uygulamalar, büyük kentlerin toplumsal yaşamı içinde ancak birbirine tutunarak yaşayabilen kesimleri birbirlerinde kopartarak kentlerin farklı bölgelerine savurmaktadır. Bu kesimler, savruldukları alanlarda yeni toplumsal ilişkiler kurmakta, yeni yaşam biçim ve kültürlerine alışmakta zorlanmaktadırlar. O bölgelerde yaşayan yerel sakinler de, aynı şekilde bu yeni toplumsal katmana uyum sağlamada sıkıntı çekmektedirler (Özden 2008). Yerinden edilmenin etkisiyle Sosyal dışlanma problemi ortaya çıkmış dönüşüm süreçlerinde dışarı itilenler hiçbir toplumsal müzakere mekanizmasını işletmeden, kendilerini kentin bir başka çöküntü bölgesinde ya da çöküntü bölgesi olmaya aday bir bölgesinde bulmaktadırlar. Böylece giderek yalnızlaştırılan toplumsal gruplar ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşümle alakalı çıkartılan yasalar, tasarılar Yerel Yönetimlerin yetkilerinin elinden alınmasına Merkezîyetçi sistemin güçlenmesine olanak sağlamış Soylulaştırma mantığıyla yapılan dönüşümler mekansal ve toplumsal ayrışmaya ve kutuplaşmaya neden olmuştur. Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileme anlayışıyla ele alınmakta ancak bu yaklaşım, sorunları çözmek yerine daha büyük sorunlara yol açmaktadır. "Kentsel dönüşüm; yörede yaşayan nüfusu ile, nüfus sosyoekonomik ve kültürel özellikleri ile, yapılan isin ekonomik çerçevesi ile alanda ortaya çıkan yasal-yönetimsel sorunları ile son derece kapsamlı bir uygulamadır" (Thomas 2003).

Kentlerin mekansal yapısı, kendine özgü süreçler ve toplumsal dinamiklerle şekillenmektedir. Farklı ülkelerdeki kentsel dönüşüm farklı değişkenlerin etkileşimi ile

oluşmaktadır. Bununla ilişkili olarak, Türkiye şehirlerindeki dönüşüm bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişkenlerin etkileşimi sonucu gerçekleşmiştir.

1.1 AMAÇ VE KAPSAM

Toprağın giderek daha değerli hale geldiği büyük kentlerde, kentin güzelleştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve daha düzenli hale getirilmesi amacı ile yapılan kentsel dönüşüm projelerinin, genel olarak bu projelerin uygulandığı alanlardaki yerel halkı sürece katmadığı görülmektedir. Halkın sürece katılmaması, yeterli derecede bilgilendirilmemesi, proje uygulamalarında sorunlara yol açmaktadır. Bu bölgelerde yaşayan insanları tasfiye etmek soruna çözüm getirmemektedir. Yapılan çalışmanın temel sorusu, bu konular ışığında ortaya çıkmaktadır: "Kentsel dönüşümün, yalnızca fiziksel olarak değil, bu alanlarda yaşayan insanlarla birlikte kente entegre edilmeye çalışıldığında başarı oranı artar mı?"

Bu sorudan yola çıkıldığında, aşağıdaki temel problemle karşılaşılmaktadır:

"Kentsel dönüşüm projelerinde, yöre halkı çoğunlukla proje dışında tutulmakta yapım ve uygulama sürecine yeterince dahil edilmemekte, kendilerine yeterli bilgi verilmemektedir." Bu temel soru ve problem ışığında, çalışmanın ortaya koyacağı temel amaç, kentsel dönüşüm alanlarının yalnızca fiziksel olarak değil, sosyal olarak da kente entegrasyonunun önemini belirtmek ve soylulaştırma mantığıyla yapılan uygulamaların kentin küme küme kapalı siteler halinde gelir düzeyine göre mekansal olarak ayrışmasına bunun sonucunda ise birbirleriyle etkileşimi kopan ayırık toplulukların oluşmasına her anlamda kutuplaşmaya neden olduğunu vurgulamaktır.

Bu amaçla kentsel dönüşüm kavramından, kentsel dönüşümün geçirdiği tarihsel ve yasal süreçler, kentsel ayrışma kavramı, meydana getirdiği toplumsal ve mekansal sorunlar; soylulaştırma, sosyal dışlanma ve yerinden edilme konuları irdelenecek daha sonra pilot bölge seçilen Zeytinburnu ilçesindeki dönüşüm uygulamalarının oluşturduğu mekansal ve toplumsal ayrışmadan bahsedilerek sonuç ve öneri kısmıyla çalışma tamamlanacaktır.

1.2 YÖNTEM

Çalışma dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde tezin amaç kapsam ve yöntemine yer verilmiştir. İkinci bölümde Kentsel Dönüşüm kavramından Kentsel dönüşümün tarihsel gelişiminden, özellikle ülkemizdeki yasal süreçlerden bahsedilmiştir. Üçüncü bölümde çalışmanın esas konularından Kentsel Ayrışma kavramından Kentsel Ayrışmanın oluşturabileceği tehditler; soylulaştırma, sosyal dışlanma, yerinden edilme (tasfiye), toplumsal ve mekansal ayrışmalardan bahsedilecektir. Son bölümde ise; Zeytinburnu ilçesinin genel özelliklerinden sosyo-ekonomik yapısından Zeytinburnu'nda mekan oluşumunu etkileyen faktörlerden gecekondulaşma ve sanayileşme süreçlerinden bahsedilerek deprem sonrası yapılan uygulamaların Zeytinburnu'nda oluşturduğu mekansal ve toplumsal ayrışma irdelenerek sonuç ve öneri kısmıyla çalışma tamamlanacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI TARİHSEL VE YASAL SÜREÇ

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal, mekansal ve çevresel dinamikleri ile bütün olup 'kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem' olarak tanımlanmaktadır (Turok 2005, s.25). 20. Yüzyılın ikinci yarısında literatürümüze girmiş olan kentsel dönüşüm kavramı, farklı tercümelemlerle, yapılan farklı yorumlarla giderek kavram ve anlam açılarından değişime uğramıştır.

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü¹ "dönüşüm" kelimesini, "olduğundan başka bir biçime girme başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon" olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlardan hareket edilirse kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan durumdan başka bir biçime geçmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir (Akkar 2006, ss. 29-39). Lichfield'a (1992) göre; kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Roberts (2000), kentsel dönüşümü kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, sosyal, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır. Bir diğer deyişle, "yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin ve ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanması" olarak kabul edilebilir (Akkar 2006, ss. 29-39). Bu tanımlardan yola çıkarak, kentsel dönüşümü farklı nedenlerle sorun yaşanan ve giderek hastalıklı bir dokuya dönüşen kentsel mekânlardaki fizik mekân sorunlarının sosyal, ekonomik, çevresel, ekolojik ve yasal tabanlı yaklaşımlarla bir bütünlük çerçevesinde ele alma ve sorunların giderilmesi anlamında bütünlük strateji ve eylemleri kurgulama ve yaşama geçirme süreçlerinin toplamı olarak tanımlamak mümkündür (Turgut-Ceylan 2010).

¹ <http://tdkteri.m.gov.tr>

Akademik alanda günümüzde kentsel dönüşüm ile birlikte eş anlamlı olarak kullanılan ve daha çok kabul gören terim de kentsel yenileştirme. Bunun yanında sağlıklaştırma, iyileştirme, soylulaştırma, canlandırma, koruma bu alanda kullanılan ve bazen birbiri ile karıştırılan kavramlar arasındadır. Bir tanıma göre yenileme, "zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreç"tir (Atalık ve diğ. 1985).

Bir başka tanımda kentsel yenileme, "mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama" olarak tanımlanmaktadır (Hasol 1998).

"Kentsel yenileme deyimini Amerikan kökenlidir. Orada ve pek çok ülkede, eski kent ve kasabaların, merkezi iş alanları da dahil olmak üzere, iyileştirilmesi ya da yeniden yapılaştırılmasını ifade etmektedir. Uygulamada ise, kentsel yenileme, tanımlandığı biçimde genellikle mevcut düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, daha karlı ofis, ticari ve lüks konut yapılaşmaları veya ulaşım altyapısının sağlanması anlamlarına gelmiştir" (Gibson-Langstaff 1982).

Dilimizde, "*urban renewal*" teriminin karşılığı olarak "kentsel yenileme" kavramı kullanılırken, daha sonra "*urban renaissance*" teriminin karşılığı olarak "kentsel yenileşme" ifadesinin ortaya atıldığı görülmektedir. Bu iki ifade arasındaki fark, "*renewal*", yani yenileme kavramının "yıkıp yeniden yapma" anlamı içermesidir. Yenileşme ile bütünleşen kentsel yenilemenin ise, yeni yaşam koşulları ve yeni yaşam biçimi yaratılması anlamına geldiği belirtilmektedir (Çubuk 1998). Türkiye'de de "dönüşüm" sözcüğünün toplumda daha olumlu etkiler yaratması nedeniyle gündelik ve mesleki alanda bu kavram toplumumuzun hayatına girmiş bulunmaktadır.

2.1.1 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

1850'li yıllarda Avrupa'da ve Kuzey Amerika'da kırsal alanlardan, kentlere yoğun göçler gerçekleşmiş ve bu kentlerde artan nüfusun etkisi ile çeşitli sağlık sorunları, yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar zamanla kentlerde ciddi çöküntülere yol açmıştır. Bunun üzerine 1870-1880 arasında Avrupa'da tüm metropollerde geniş kapsamlı kent planları ile modern merkezler yaratılmaya başlanmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ise Avrupa'da yıkılan kentlerin yeniden inşa

edilmesi, ıslah edilmesi, canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış ve kent planları daha da önem kazanmıştır (Kocamemi 2006).

19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde oluşmuştur. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır (Gürler 2003).

Endüstri Devrimi sonrasında, Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır (Polat- Dostoğlu 2007).

Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlere farklı yaklaşımlar sergilendiği söylenebilir (Gürler 2003).

Ülkemizde cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950'lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir.

Sanayileşmenin hızlandırdığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini yani gecekonduları getirmiştir (Şişman 2008).

Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de, özellikle 1980 sonrası büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, neden olmuştur. Aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların türemesine yol açmıştır (Sekmen 2007).

Bu sebeplerle oluşan kentsel mekanlar dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Ülkemizde hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun, ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü çerisinde olan suç oranlarının yükseldiği alanlar mevcuttur. Bu alanlar gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır (Sekmen 2007).

Ülkemizde 1980 yılında kent merkezleri ve gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Basta gecekondu alanları olmak üzere, kenti terk eden sanayi alanları, özelleştirme kapsamına giren alanlar vb. pek çok kentsel alanda dönüşüm süreci başlamıştır.

1980'lerden sonra uygulamaya konan bir diğer dönüşüm modeli ise kamu-özel sektör işbirliği ile geliştirilen özel kentsel dönüşüm projeleri yoluyla yaşanan dönüşüm sürecidir. Bu süreç Batıda yıpranan kentlerin küresel kentler sistemi içinde yerlerini yeniden belirlemeleri için bir ön koşul olarak ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda yıpranan kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Bu projeler, Batı kentlerinde yeni cazibe merkezlerinin yaratılmasını, sermayenin hareket kabiliyetini kolaylaştıran kamu müdahaleleri ile mümkün kılınmıştır (Sönmez 2006).

1984 yılında, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun", gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da, sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. Kamu-özel sektör ortaklığı ile uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneklerinden biri Dikmen Vadisi Projesidir.

2.1.2 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Toplumsal Boyut

Kentsel dönüşüm, ister özel mülkiyet ister kamuya ait bir bölgede yapıyor olsun, eğer topluma ait bir bölgeye yönelik çözümler üretiyorsa bu projeler hakkında toplumun her kesimi bilgi sahibi olmalıdır. Kullanıcı, kentsel dönüşüm alanında hangi ürünlerden, hizmet ve sosyal donatılardan yararlanabileceğini ve bunların niteliklerinin nasıl olacağını, kısaca gelecekte hayatını nasıl etkileyeceğini bilmelidir.

'Halk, gelecekte kendisini etkileyecek olan çevresine istediği tarzda biçim verebilmelidir. Karar verici durumdaki planıcı, yönetici ve bürokratların kendi otoriteleri ile toplumu ilgilendiren problemleri çözmek için karar vermeleri demokratik değildir.' (Bayazıt 1982). Ülkemizde sürdürülen kentsel dönüşüm uygulamaları, toplum ve mekan üzerinde büyük deformasyonlara neden olmuştur.

2.1.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Mekansal Boyut

Kentsel dönüşümün mekansal boyutunun, sorun alanlarını kayıp mekanlar olmaktan çıkararak, yararlı ve kentlinin yaşamına katkı yapar hale getirmek açısından taşıdığı önem büyüktür. Dönüşüm projesinin bu aşamasında uygulama alanında ne gibi fonksiyonların oluşturulacağına ve bu kullanım çeşitliliğinin gerektirdiği mekanların niteliğine ilişkin kararlar alınmaktadır. Alınan bu kararlar, hem var olan değerlerin mekansal niteliklerinin iyileştirilmesini hem de çağdaş yaklaşımların getireceği katkılarla bu alanların gelişimini sağlayacaktır. Dönüşüm projelerinde, planlamanın üst ölçeklerinden mekansal niteliklere hakim olmak mümkün olmadığından, kentsel tasarım ölçeğindeki uygulamalar dönüşümün hedeflediği fiziksel çevrelerin oluşumunu sağlamaktadır. Örneğin makro ölçekte estetik yargılardan söz etmek mümkün değildir. Bu açığın kapatılmasını kentsel tasarım mümkün kılmaktadır. Mimarlığın tekil müşteri ve mülk sahibine karşı sorumlu olduğu tasarım ölçeğiyle, mülk sahipleri, yatırımcı, bürokrat, yerel yönetim ve halkı bir araya getiren planlama süreç tasarımı olarak planlama, bütünleşme ve uygulamada sorunlar yaşamaktadır. Bu durumda disiplinler arası bir yapısı olan kentsel tasarım, tekil mimari projelerin, kent alt-bölgeleriyle bütünleştirilmesini sağlar (Anon 2002).

Tekeli (1994) kentsel tasarımı hem planlamadan hem de mimarlık tasarımından ayırıştırarak özgüllüğünü ortaya koymak adına dört farklılık tanımlamıştır.

- a) Bir binayı ya da kentsel çevreyi algılamadaki farklılıklar
- b) Ölçekteki farklılıklar
- c) Tasarımcının denetim düzeyindeki farklılıklar
- d) Tasarlanan çevrenin muhataplarındaki farklılıklar

Bu farklılaşmaların sağladığı nitel ve nicel özellikler, kentsel tasarım ölçeğinin kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcıyla diyalog kurmasına aracılık ettiğini göstermektedir.

Toplumun kullanıcıları olarak yaşadıkları fiziksel çevreyle olan etkileşimleri ağırlıklı olarak mekansal düzeyde gerçekleşmektedir. Mekanların nitel özellikleri belirli bir ölçekten sonra farklı algılara ve karşılıklara denk gelmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşümün başarı kazanabilmesi için üst ölçek kararlarının mekansal kalitelere ve ihtiyaçlara yön gösterecek nitelikte olması ve kentsel tasarımlarla neticelendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projesinde nasıl dönüşüm üst kararları kentsel tasarımları yönlendirmeye çalışıyorsa kentsel tasarımlar da mimari tasarımları koordine edici ve onların ilişkilerini kurucu bir nitelikte olmalıdır (Tekeli 1994).

Kişilerin kentteki yer seçimlerinde etkili olan yaşam tarzı tercihleri, grup, topluluk ve statüden kaynaklanan aidiyetleri kentin, toplumsal açıdan homojen olan ve birbirine karışmayan grupların yaşadıkları mekansal bölümlere ayrılmasına yol açmaktadır. Andersen (2004, s. 14), sosyal ayrışmayı bu açıdan yorumlayarak, ayrışmanın sosyal eşitsizliğin basit bir sonucu olmadığını, ancak eşzamanlı olarak sosyal ve mekansal eşitsizlik yaratan sosyal ve mekansal süreçler arasındaki etkileşimin bir sonucu olduğunu belirtir. Bu durum, en basit anlamda, birbirinin farkına varamayan grupların birbirlerine karşı duyarsızlaşması sonucunda toplumsal uzlaşım ve hoşgörünün yitirilerek yabancılaşmanın ve tahammülsüzlüğün geliştiği bir toplumsal ortamın oluşması, giderek çatışmaya yol açması tehlikesini barındırır.

Andersen (2004), toplumsal ve mekansal ayrışmayı, biri diğerinin sonucu olan karşılıklı ilişki içindeki iki olgu olarak değerlendirir:

Vurgulamak istediğim asıl nokta, *ayrışmanın toplumsal eşitsizliğin basit bir sonucu değil, hem toplumsal hem de mekansal farklılaşmanın bir ürünü olduğudur*. Yani ayrışma, kentlerde mekansal farklılaşmanın gelişmesinden oldukça etkilenir ve bu durum toplumsal eşitsizlik ve dışlamadan daha önemli olabilir. Ayrışma ve artan mekansal farklılaşma, karşılıklı olarak kendi kendilerini devam ettiren süreçlerdir, çünkü kentsel alanların statüleri ve kültürel kimlikleri, orada yaşayan kişiler dolayısıyla belirlenmektedir. Ayrışma mekansal farklılaşma yaratırken, mekansal farklılaşma da ayrışmaya yol açar (Andersen 2004, s.6).

Yukarıda açıklanan çerçeve, belli alanların belli kesimlerce sahiplenildiği andan itibaren o kent parçalarının, o toplumsal kesimler tarafından kullanılmak üzere yaftalandığına vurgu yapmaktadır. Bu durum, birbirine bulaşmayan kentsel parçalar dolayısıyla, kentin ve kentselliğin temeli olan kamusal alan aşınmasına varmaktadır. Değişen nüfus yapısı,

etnisite, istihdam biçimi, üretim ve tüketim biçimlerinin farklılaşması mekanda da farklılıkların oluşmasına yol açmakta, mekanın kullanıcılarının sınıfsal ya da kültürel kimliğine göre ayrılaşmasını ortaya çıkarmaktadır. Kent içinde birbirinden farklı mekanlarda, neredeyse birbirine bulaşmadan, karşılaşmadan yaşayan gruplar, kentselliğin barındırdığı çeşitliliğin yok olduğu bir ortamda yaşamaktadırlar. Bu durum, kamusal alanın kent yaşamındaki yerinin doldurulamaz biçimde boşalmasını da beraberinde getirmektedir.

2.2 TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekanın dönüşümüne indirgenmiş dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Oysa kentsel dönüşüm, fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ilgili ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir (A.Şişman-D.Kıbaroğlu 2009).

Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamu adına devreye girmekte, bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicisi olmaktadır. Kendisine yasal çerçeve ile verilen rolle birlikte bir Kamu İktisadi Teşekkülü (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 gecekondular alanlarında TOKİ'nin devreye girdiği görülmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde özel sektör tarafından 3 yaklaşım görülmektedir.

- a) En yüksek ranta sahip alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
- b) Daha az karlı alanların, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsatçılar gerçekleştirmektedir.
- c) Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleştirilememekte, gecekondular ıslah imar

planlarının oluşturacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri reddetmektedir (Sekmen 2007).

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye sürecini inceleyen Ekinci (2005), 50 yıldır kentlerimizde zaten sürekli bir dönüşümün olduğunu, fakat bu sürecin mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleriyle değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğunu ifade etmiştir. Diğer yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan gereksinimlerine uygunluğu ve kentlerin kimliğiyle tutarlı olup olmadığı da tartışılması gereken bir konudur. Bunlardan hareketle Türkiye'de kentsel dönüşüm pratiği iki yönlü sonuç doğurmaktadır:

a) Kentsel dönüşümün gayrimenkule odaklanarak, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından referans almadan, sadece fiziki mekanın düzenlenmesi olarak algılanması

b) Dönüşüm süreciyle üretilen mekanların kentin ruhuna ve mekanına yabancı olması
Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki edebilmektedir.

(Roberts 2000) Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanması gerektiğini savunmaktadır:

a) Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalı.

b) Kentsel dönüşüm; kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

c) Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı.

d) Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalı.

e) Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir (Özbek Sönmez 2005, s.19). Kentsel Dönüşümden beklenenleri şu şekilde özetlemektedir:

Ekonomik Beklentiler

- a) Ekonomiyi çeşitlendirmek
- b) İşsizlik sorununa yeni çözümler bulmak
- c) Bölgelerin, kentlerin yeni yatırımlar için ilgi çekici hale getirilmesi

Sosyo-Mekansal Beklentiler

- a) Yerel yönetimlerin çöküntü kesimlerin dışlanmasını önlemeye yönelik beklentileri
- b) Konut kalitesinin geliştirilmesi, alt-yapının, çevrenin iyileştirilmesi
- c) Doğa koruma hedefleri ile çelişmeyen, katılımcı, sosyal adaletçi, geniş kapsamlı gelişim
- d) Dönüşümden beklenenler esas olarak ekonomik kaygılar olarak özetlenebilir.

Dönüşüm yapılacak alanlarda ekonomi, piyasanın arzuladığı şekilde işlememektedir. Bu alanlarda ekonominin çeşitlendirilmesi amacıyla yeni iş alanlarının kurulması hedeflenmektedir. Böylece işsizlik sorununa da çözüm bulunulacağı söylenmektedir. Sosyo-mekansal beklentiler ise çöküntü alanlarında yaşayan kesimin iyi yaşam standartlarında yaşar hale gelmesini hedeflemektedir. Yeni yapılacak konutlarla birlikte çöküntü alanlarında konut kalitesi yükselecektir. Bu bölgeler çevreye saygılı bir planlama anlayışı içerisinde katılımcı, sosyal adaletçi bir anlayışla dönüştürülüp geniş bir kesimin hizmetine sunulacaktır.

"Kişilerin sosyo-ekonomik koşullarında değişiklik olmadan bir yerin fiziksel olarak iyileştirilmesi, o bölgede arazi değerlerinin artışına neden olabilir" (Özbek Sönmez 2005, ss.19-20). Normal koşullar altında belirli bir gelir seviyesine sahip insanların

kişisel gelirlerinde reel bir iyileştirme olmaksızın yaşadıkları mekanın iyileştirilmesi sonucunda bu kişiler doğal olarak yer değiştirmek zorunda kalmaktadırlar. Burada söz konusu olan kişilerin yaşam yeri tercihlerine ya da barınma hakkının kendisine müdahale edilip edilmediğidir. Bunun yanı sıra değeri yükselen alanlardan azami faydayı oradaki yaşayanların mı yoksa yatırımı yapanların mı sağlayacağı açık değildir.² Yine katılımcı, adil ve sosyal bir çevrenin nasıl sağlanacağı hususunda dile getirilenler de çok net olmamaktadır. Bu durumda bahsedilen çöküntü alanlarında yaşayanların kentle bütünleştirilmesi, üretime kazandırılması, sağlıklı bir çevreye kavuşması, daha adil ve katılımcı bir çevrede yaşaması ve bu kapsamda kentsel dışlanmanın önüne geçilmesi gibi gerekçeler inandırıcılığını ciddi biçimde kaybetmektedir.

2.2.1 Ülkemizde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

AB adaylık sürecinin de etkisiyle 2000'li yıllarda yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan öne çıkan bazıları şunlardır;

a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

2805 sayılı yasanın yürürlüğe girmesinden bir yıl sonra, yapılacak genel seçim öncesinde, 2805 yasanın karmaşık ve zor anlaşılır olması, sonuçlarının uzun dönemde elde edilebileceği ve katı para cezalarını öngörmesi gibi bazı aksaklıklarını gidermek amacıyla çıkarıldığı öne sürülmüştür. 2805 ve 2981 sayılı yasalar, Eylül 1980'de gecekondu yapımının bir bildiriyle yasaklandığı tarihten Haziran 1981'e kadar yapılan gecekondu yapıları bağışlamıştır. 2981 yasanın çıkarılmasıyla 2805 yasası yürürlükten kaldırılmış ve hem zamanı hem kapsamı genişletilmiştir.

Gecekonduyla ilgili yasal düzenlemelerin en kapsamlısı olarak değerlendirilen 2981, çok küçük bölgeler dışında hem gecekondu yapıları hem imarlı alanlardaki yapıları af kapsamına alarak ülke yüzeyinde çok geniş bir alana yayılmaktadır. Yasanın başlıca özellikleri şöyle sıralanabilir:

² EBT SAYI 24.indd 36, 25.05.2010, 12:32. *Yunus Emre Özkan, Süleyman Sidal.*

a) Bağışlanacak gecekondular için işlemlerin kolaylaştırılması, cezaların azaltılması ya da kaldırılması, af kapsamının zaman ve kapsam yönünden genişletilmesi öngörülmüştür.

b) 2805'te sözü edilen "hisseli araziler üzerindeki yapılar" ve "ıslah imar planları" bu yasada da geçerli kavramlardır.

c) Ek olarak "Tapu Tahsis Belgesi"³ ve "Yeminli Özel Teknik Bürolar"⁴ yeni kavramlar olarak geliştirilmiştir. Tapu Tahsis Belgesi kavramının tanımlanmasıyla yasa bir "Tapu Verme Yasası"⁵ kimliği kazanmıştır.

Kamunun sorumluluğundaki teknik ekiplerle çözülebilecek ıslah imar planlarının uygulanması 2981 ile özel teknik bürolara verilmiş, yasanın çıkarıldığı tarihlerde sayıları oldukça fazla olan bu bürolar belli çevrelerce kazanç kapısı olmuş; fakat sonradan ortadan kaldırılmıştır (Keleş 2004, s. 596).

Af konusunda 1980 sonrası düzenlemelerde; 775 sayılı yasada, af kapsamına girmenin önkoşulu olarak herhangi bir arsa veya konutu olmama durumu aranırken, 2981 yasasından itibaren bu şart aranmamış ve bir anlamda özel hisseli tapulu arsa ve kaçak konut kurumsallaştırılmıştır (DPT 2001, s. 9).

Popülist siyasi yaklaşımlarla bir seçim yatırımı olarak karşımıza çıkan yasa, öngördüğü ıslah imar planları ile gecekonduların teşvik ve izne gerek kalmaksızın mevcut parseller üzerinde dönüşümüne imkan sağlamıştır. Bu dönüşümün hızlı ve toplu olması hedeflenmiştir, bunun anlamı "apartmanlaşma"nın önünün açılmasıdır.

Böylece mevcut tek katlı kaçak yapılaşmaların çok katlı apartmanlara dönüştürülmesi gerçekleştirilecektir. Daha sonraları hükümetin bu dönüşümü sağlayabilmek için büyük şirketleri devreye sokmayı amaçladığı da düşünülmüştür. Yasa, gecekonduları yasallaştırmakla kalmamış gecekondulara sahiplerine uygulanan ıslah imar planları sonucu kentsel ranttan pay elde etme imkanı vermiş ve gecekondulaşma özendirilmiştir.

³ Tapu Tahsis Belgesi: Kaçak yapı sahiplerine tapu vermenin başlangıcı olmak üzere, hazine, belediye, il özel idaresi ve vakıfların arsa ve arazilerine yapılmış gecekondulara ıslah imar planları yapıncaya kadar devletin güvence vermesi olarak nitelenebilecek bir "ön tapu belgesi" dir.

⁴ Yeminli Özel Teknik Büro: İşlemlerin hızlandırılmasında hem vatandaşlara başvurularında yardımcı olmak hem de ıslah imar planlarının hazırlanmasında belediye ve valilikler adına tespit ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere görevlendirilmişlerdir.

⁵ Ruşen Keleş, "Gecekondular, Tapu ve Seçim", Cumhuriyet Gazetesi, 19 Mart 1984.

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

Söz konusu kanunun 2.maddesinde 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4.maddesinde değişiklik yapıldığı belirtilmiştir. Kanunun 4. maddesinde yapılan değişiklik şu şekildedir:

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

Bu madde ile TOKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak planlarla, plan değişikliklerinin, üç ay içerisinde ilgili belediye veya valiliklerce, aynen veya değiştirilerek onaylanması zorunluluğu getirilmiştir. Bu hüküm çerçevesinde ilgili idareler, önerilen plan veya plan değişikliğini reddedemeyeceklerdir ve TOKİ, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarında değişiklikler önerebileceği gibi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ve 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda da değişiklikler önerebilecektir. Bu kapsamda, Koruma Amaçlı İmar Planları'nda da, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları'nda da, Havza ve Bölge Bazındaki Çevre Düzeni Planları'nda da değişiklikler önerilebilecektir. Hangi tür ve ölçekteki planda yapılırsa yapılsın, bu değişiklik önerisi yoğun konut alanları getirme ve söz konusu

planın sistemini bozma riski taşımaktadır. Bu nedenle, plan hazırlama ve revize edilme aşamasında TOKİ görüşü ve önerileri de alınarak, gerekli toplu konut alanları ayrılmalıdır.

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

"Ek Madde 6.- Başkanlık gecekodu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekodu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekodu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekodu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir. Gecekodu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekodu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir."

Bu madde ile gecekodu alanlarındaki Dönüşüm Projeleri ve gecekodu hak sahipleri ile anlaşmalar bir tekel olarak TOKİ'ye bırakılmıştır. Aynı şekilde bu alanda yaşayan insanlar ile anlaşmaların tüm yetkisi yine söz konusu kuruma bırakılmıştır. Türkiye'de kaçak yapılaşma ve gecekoduların çok uzun yılların ürünü olan sosyal, ekonomik ve mekansal sorun oluşlarının göz ardı edilerek dönüşümlerinin bir madde ile tek bir kuruma bağlanması çözüm yollarını oldukça kısıtlamaktadır.

c) 10.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun

10.07.2004 Tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Madde 7'de "Doğal afetlerle ilgili planları ve diğer hazırlıkları yapmak, afet riski taşıyan veya can ve mal

güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak yetkisine sahiptir. Büyükşehir Belediyesi yukarıdaki yetkilerini Meclis Kararı ile İlçe ve İlk Kademe Belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilir. İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri de, kültür ve tabiat varlıklarını ve tarihi dokuyu korumak ve geliştirmek görev ve yetkisine sahiptir." denilmektedir. Bu yasa ile imar planlarının yapılması ve onaylanması yetkileri doğrudan Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Böylece, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisini elde etmişlerdir.

d) 03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye kanunu

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

e) 27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

2863 sayılı Yasanın (5226 sayılı Yasa ile değişik) 12. maddesinde;

- a) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca, özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakım ve onarımı için her yıl bütçesine konacak yeterli ödenekle aynı, nakdi ve teknik yardım yapılacağı,
- b) Emlak vergilerinin %10'u nispetinde "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı" tahakkuk ettirileceği, İl zel İdaresi tarafından toplanacak bu meblağın, Belediyelerce kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan projeler kapsamında kamulaştırma, projelendirme, planlama ve uygulama konularında kullanılacağı,
- c) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'unun tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerinde kullanılacağı, hükmü getirilmiştir.

Doğrudan maddi kaynak yaratılan bu hükümlerin dışında kamulaştırma (15/a), takas (15/f), Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapımı için İller Bankası Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar denek konacağı hükmü (17.madde), yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli kültür varlıkları veya Koruma Amaçlı İmar Planları ile kısıtlanan taşınmazların, mülkiyet veya yapılaşma haklarının imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarılmasına ilişkin maddeler, dolaylı olarak koruma için yaratılmış kaynakları işaret etmektedir.

Ayrıca yasanın istisna ve muafiyetlere ilişkin 21.maddesi ile tescilli I. ve II.grup yapılar ile arkeolojik ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerine kesin yapılaşma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parsellerin, her türlü vergi resim ve harçtan muaf olacağı ile kültür varlığının korunması maksadıyla tespit, proje, bakım, onarım, restorasyon ve kazı ile müzelerin güvenliği için kullanılmak şartıyla, TBMM, Milli Savunma Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce dışarıdan getirilecek her türlü araç, gereç ve malzemenin her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olacağı, Koruma Bölge Kurulu kararlarına uygun olarak taşınmaz kültür varlıklarında yapılan onarım ve inşaat işlerinin Belediye Gelirleri Kanunu gereğince alınacak vergi, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesna olacağı, hükümleri getirilmiştir.

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

Söz konusu kanunun ilk 4 maddesinde aşağıdaki hususlar yer almaktadır:

"Yenileme Alanı belirlenmesi için ilçe veya ilk kademe belediye meclislerinin salt çoğunluğuyla alınan kararlar Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanır ve yenileme alanına Bakanlar Kurulu karar verir. Yenileme alanlarındaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir. Etap proje ve programları Belediye Meclisinde salt çoğunlukla kabul edilir Başkan'ın onayı ile uygulamaya konur. Yenileme alanındaki tüm taşınmazlar yenileme projesi hükümlerine tabi olurlar. Büyükşehir Belediyesinin gerçekleştireceği Yenileme Projeleri Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ve Başkanın onayı ile İlçe ve İlk Kademe Belediyelerince gerçekleştirilecek yenileme projeleri ise Meclislerince kabul edildikten sonra Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Kamulaştırmalar ve uygulamalar buna göre yapılır. Yenileme projeleri ve uygulamaları belediye eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır.

TOKİ ile ortak uygulama yapılabileceği gibi TOKİ' ye de uygulama yaptırılabilir. Büyükşehir'ce başlatılmayan uygulamalar İlçe ve İlk Kademe Belediyelerince yapılır. Yenileme alanlarında kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecekler; projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece belirlenen amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumda uygulamanın projeye es zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması gerekir. Yenileme alanlarında yenileme proje uygulaması sırasında Tabi Afet Riski Taşıdığı Bayındırlık Ve İskân Bakanlığınca belirlenen bölgelerde belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dâhil gerekli düzenlemeler yapabilir, yasaklar koyabilirler.

Yenileme projelerini onaylamak üzere gerektiği kadar Bölge Kurulu oluşturulur. Yenileme projeleri; rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında ön görülen projelerinden oluşur. Yenileme alanlarındaki yapıların boşaltılması, yıkım ve kamulaştırılmalarında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamazsa kamulaştırılır. Bu, iskân amaçlı kamulaştırma sayılır. Belediyeler kamulaştırma yerine, satın alma, kat karşılığı intifa hakkı veya üst hakkı kurabilirler.

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

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

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

g) 19.06.2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı

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

Kanun tasarısı taslağında "Dönüşüm Alanı toplam beş hektardan küçük olmamak ve aynı meclis kararına tabi olmak koşuluyla, birbirinden ayrı birden fazla alandan da oluşabilmektedir. Dönüşüm Alanı Yenileme Alanlarını da kapsayabilmektedir.

Belediyelerde, Belediye Meclisi; İl Özel İdarelerinde, İl Genel Meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar vermektedir. Büyükşehir Belediyesi, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşünü alacaktır." denilmektedir. Belediye Kanununda, Dönüşüm Tasarısından farklı olarak, dönüşüm alanının belediye sınırları içerisinde olması koşulu getirilmiş olmakla birlikte Büyükşehirler için bir açıklama yer almamaktadır.

h) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Bu 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.

2.2.2 Son 10 Yılda Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Getirdikleri

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerle uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel planlama gündemindeki ve dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına yansıtılacak olan katılımcı yaklaşımı küresel ve ulusal etkenler tetiklemiştir. Sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımlar, AB'ye uyum müzakereleri ve uluslararası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar ve kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması bu etkenler arasındadır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur. Bu gelişmeler ana ulaşım ağları boyunca kent sınırlarının dışına doğru büyümesi, kentin parçalar halinde yeniden gelişmesi, merkezde ve çeperde eskiyen mevcut kentsel dokunun yenilenmesi ve sağlıklılaştırılması gereğini doğurmuştur (Ataöv- Osmay 2007).

2000'li yıllarla birlikte, ülkemiz kentlerinde, toplum – mekan – siyaset üçgeni yeni boyutlar kazanmaya başlamıştır. Bu açıdan bir önceki kırılma noktası, toplum- yasadışı mekan – siyaset üçgeninin güçlü bir şekilde vurgulandığı 1980'li yıllar olarak kabul

edilebilir. Bugün bu örüntünün ağırlık noktalarında değişimler söz konusudur; örneğin birinci dönemde siyasetin rolü daha pasif bir duruşla geride kalıp gelişmelere göz yummak iken, ikinci dönemde siyaset mekana çok daha fazla inerek, sürecin içinde yasal olarak rol oynayarak çok daha güçlü bir ağırlık noktası oluşturmuştur. Birinci dönemde kent mekanı belirgin ve bilinçli bir politikasızlığa teslim edilmişken, ikinci dönemde belirgin ve bilinçli bir politika hüküm sürmüştür. Böylelikle ilk döneme yasadışı bir kent mekanı örüntüsü hakim olmuşken, ikinci döneme "meşru" kılınmaya çalışılan bir kent örüntüsü damgasını vurmuştur. Bununla birlikte iki dönem arasında bir ortak payda bulmak hiç kuşkusuz mümkündür: Bu ortak payda "rant" olarak adlandırılmaktadır; seksenlerde bu rantı yasadışılık ve popülizm üzerinden temin eden çevreler, bugün yine geçmişteki yasadışılıktan, bunun uzantısı olan bir kentsel yoksulluk ve yoksunluktan nemalanmaya devam ederek, rantı, kentsel dönüşüm üzerinden sağlamaktadırlar (Özden 2010).

Yeni yasalar, Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısı'nın temel mantığı üzerinde biçimlenirken, 2000'li yıllarla birlikte gündeme yerleşen kentsel dönüşüm kavramı da bu yeni yasal yapılanma hareketleri içinde yerini almıştır. Belediye ve Büyükşehir Belediyesi Kanunları içerisinde belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik rolleri ve yükümlülükleri ilk kez tanımlanmıştır.

Bu çerçevede, 5393 sayılı Belediye Kanunu, içinde yer alan iki madde ile kentsel dönüşüme olanak tanınmıştır. Bunlar, Arsa ve Konut Üretimi başlıklı 69. madde ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı 73. maddesidir. Kanunda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı için herhangi bir tanım yapılmamıştır; bununla birlikte, 73. maddede bu alanların belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması koşullarından ve bu alanların, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilmesi gerektiğinden söz edilmektedir. Her ne kadar, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının hangi amaçlarla yapılacağı belirtilmekte ise de Kanun'da bu alanların bilimsel tanımları yer almamış, yalnızca metrekare ölçütü baz alınmıştır. Oysaki çağdaş dönüşüm uygulamalarında, bu tür alanların birçok bilimsel kriter üst üste örtüşürülerek belirlendiği bilinmektedir. Eski ve köhne konut dokusu, konut konfor koşullarının noksanlığı, genel görünümün sefilliği, çoklu kullanıcılık ve yüksek oranda kiracılık niteliksiz çevre, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar, toplum standartlarına uyum

sağlamakta zorlanan yetersiz birey ve aileler, hizmet birimlerinin ve donatıların noksanlığı bu ölçütlerden bazılarıdır (Stewart ve diğ. 1974) ve hiç kuşkusuz bu ölçütler, mekanın ve toplumsal yapının nitelikleri ekseninde daha da çeşitlendirilebilir.

17.06.2006 tarihinde ise, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda değişiklik yapan 5998 sayılı Kanun yürürlüğe girerek, Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde değişiklik yapmıştır. Buna göre, bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim olarak ilan edilebilmesi için gerekli koşullar daha da genişletilmiş, "üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar"ın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olabileceği belirtilmiştir. Bu noktada özellikle de üzerinde olmayan ya da imarsız alanların ne tür bir dönüşüm projesine konu olacağı tartışmalıdır. Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu, "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konması" konusunu, 8. maddesi ile "belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır" şeklinde açıklığa kavuşturmuş ve 7. maddesinde ise, "mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır" diyerek, yetersizlik ya da plansızlık durumunda yapılması gerekenleri açıkça tarif etmektedir.

Maddede, "toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir" hükmü de getirilmiş, ancak "proje alanı ile ilişkili" olmanın kapsamı belirtilmediğinden, aslında, 5 hektardan küçük alanların da diğer projelerle herhangi bir şekilde ilişkilendirilerek, dönüşüm uygulamasına konu olmasına olanak tanınmıştır.

Maddenin getirdiği en önemli değişikliklerden biri, kentsel dönüşümün genel ilke ve esaslarına aykırı bir şekilde, alanda yaşayanların buradan ayrılmasına olanak tanıyacak düzenlemeleri açıklığa kavuştururken, olabildiğince "yerinde dönüşüm" yaklaşımına hiçbir vurgu yapmamış olmamasıdır. Oysaki, kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamalarında öncelikle istenen, alanda yaşayan halkın ki buna kiracılar da dahildir, uygulama sonrasında yine mümkün olduğunca alanda yaşamlarını sürdürmelerine yönelik tedbirlerin alınmasıdır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda ise, alana en yakın yerde yeni koşulların yaratılmasına çalışılmalıdır. 73. maddede yapılan düzenlemede ise, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut

satışından söz edilmekte, ancak ne "öncelikle yerinde dönüşüm", ne de "alana en yakın noktada arsa ve konut satışı" gibi yaklaşımlar vurgulanmaktadır. Bu durum, kentsel dönüşüm uygulamalarında sıkça rastlanılan ve büyük ölçekli tepkiler alan "yerinden edilme" politikasını daha da destekleyecek gibi görünmektedir.

2004 yılında kabul olunan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Büyükşehir Belediyelerine, Belediye Kanunu'nun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak görevini vermiştir; böylelikle bu iki kanunla, kentsel dönüşümün yereldeki uygulayıcıları yasal anlamda belirlenmiştir. Aynı şekilde, 12. 05.2004 tarihinde kabul olunan, 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da yapılan düzenleme ile, Toplu Konut İdaresi kentsel dönüşümün merkezi düzeydeki uygulayıcısı olarak sürecin içine dahil olmuştur. Yeni düzenleme, Toplu Konut Kanunu'na yeni maddeler ekleyerek, İdare'ye planlama, dönüşüm uygulaması yapma, proje üretme konusunda oldukça geniş kapsamlı yetkiler vermiştir.

Bir başka yasal gelişme olarak, 14.07.2004 tarihinde kabul olunan 5226 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca, Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'unun tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullandırılması, eski kent parçalarının dönüşümünde kullanılabilecek önemli bir araç olarak devreye girmiştir.

16.06.2005 tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kentsel yenileme uygulamaları gerçekleştirilmede en önemli yasal araçlardan biri olarak yürürlüğe girmiştir. Yasanın kapsamı, sadece sit alanları içinde yürütülecek olan yenileme uygulamalarını düzenlemekle sınırlı tutulmuştur. Yasa, İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Toplu Konut İdarelerinin yenilemeye yönelik olarak yetkili kılmaktadır.

5366 sayılı yasa, bir anlamda, zaten farklı kanunlarla delik deşik edilen mevcut planlar üzerinde yeni kara delikler açmaktadır (Özden 2010). İlginç olan, bütüncül bir yaklaşımı gerekli kılan stratejik planlama kavramının da hemen hemen aynı tarihlerde yasalar içinde yer bulmasıdır. İki yaklaşımın birbiriyle tezatlığı çarpıcı biçimde ortadadır. Stratejik planlama yaklaşımı üstten ve bütüncül bir bakış açısını gerekli

kılarak, diğeri, -üst ölçekli planlar bulunmadığı sürece- noktasal, parçacıl ve günü kurtarmaya yönelik bir yaklaşım olarak kalmaya mahkûmdur. Stratejik planlama kavramı, şehrin bölge içindeki pozisyonunu güçlendiren önemli araçlardan biri olarak tanımlanırken, bütüncül gelişim politikası içindeki önemini de bu noktada hatırlamak gerekir (Albrechts 2004).

Yasa, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutmaktadır; bu durum, ilgili çevrelerde bu alanlarda mülk sahiplerinin yapacağı uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bir düzenleme olarak kabul edilebilir.

Yasanın ardından 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yönetmelik de yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik, Belediye sınırları dışında ve nüfusu 50.000'in altındaki belde belediye sınırlarında İl Özel İdaresi'ni, bunların dışında kendi yetki sınırlarında büyükşehir, il, ilçe veya ilk kademe belediyelerini yetkili idare olarak düzenlemektedir. Yenileme alanının tanımı de yönetmelikte yapılmıştır: Buna göre yenileme alanı, sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenen alanları ifade etmektedir. Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi'ni yenileme projelerinin uygulanmasında yetkili kılmıştır. Ayrıca, olumlu bir düzenleme olarak yenileme projelerinin etaplar halinde yapılabilmesi de olanaklı hale getirilmiştir. Yönetmeliğe ilişkin bir başka önemli nokta da, katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesine yönelik maddedir. Yönetmeliğin 7. maddesi, yetkili idarelerin, yenileme alanı içinde kalan mülk sahipleri veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yaparak görüşlerini alma ve bunların katılımını sağlamaları öngörülmüştür. Aynı madde, ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenlenmesi, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapılması gibi konuları da düzenlenmiştir.

Yine Yönetmeliğin 34. maddesi, yenileme alanlarında üretilen konut ve işyerlerinin satışını, 29.09.2005 tarihli ve 25951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik'e göre olanaklı kılmıştır. Böylelikle, "kamulaştırma"nın ruhuna tümüyle aykırı bir şekilde

yenileme amacıyla üretilen bir kısım konutların kamulaştırıldıktan sonra tekrar ilgili idarece satışına imkan tanınmıştır.

Son olarak TBMM'nin çıkarmış olduğu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı yasa sonrasında "riskli alanların" ve "riskli yapıların" belirlenmesi ile ülkenin tüm afet riskli alanlarında var olan yapıların "iyileştirilmesi", "tasfiyesi" ve "yenilenmesi" konularında yetki genel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmekte, bu yerleşmelerin asıl sorumlusu olan yerel yönetim birimleri devre dışı bırakılmaktadır. Bu yetkilerin ancak Bakanlık tarafından görevlendirilmeleri halinde yerel yönetimlerce (belediyeler ve il özel idareleri) ya da TOKİ tarafından kullanılabilmesi düzenlenmiştir. Diğer bir ifade ile yerel yönetimlerin kanunlarla verilmiş yetkilerini kullanması Bakanlık görevlendirmesine bağlanmakta, yerel yönetimler sınırsız biçimde Bakanlığın doğrudan vesayeti altına alınmaktadır.

Yasada yer alan benzer bir düzenleme ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm" konulu 73'ncü maddesinde de değişiklik yapılarak, belediyelerin kentlerde tek başına "kentsel dönüşüm alanı" ilan yetkisi tümüyle kaldırılmakla beraber herhangi bir bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi ancak "belediyenin talebi, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu'nun onayı" ile gerçekleşebilecektir. Bu merkezîyetçi yaklaşım, her ne kadar bütüncül değerlendirmeye olanak sağlanmış gibi görünse de, tanımlanan tek taraflı karar süreci uygulayıcı yerel yönetimlerin inisiyatifini tümüyle ortadan kaldırmaktadır.

Riskli yapı olarak belirlenen yapıların yanı sıra, riskli alanlardaki yapıların tamamında, yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin verilmeyeceği, verilen hizmetlerin durdurulacağına ilişkin, yapıların kısa süre içinde terk edilmesini ve bölgenin zorunlu tasfiyesini sağlamayı amaçlayan düzenleme, bu tür yapılarda yaşamak zorunda kalan yoksul kesimler ve kiracılar açısından önemli sorunların yaşanması anlamına gelecektir. Yasanın 8'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında riskli yapı olarak tespit edilen yapıların tespit, tahliye ve yıkımı vb. işlemlerini engelleyenler hakkında Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca işlem yapılması öngörülmüştür. Böylesi bir düzenleme, bugüne kadar kentsel dönüşüm alanlarında yaşanan, bölgeyi soylulaştırmayı amaçlayan zor kullanarak gerçekleştirilen tasfiyelerin benzerlerinin yaygınlaşmasına karşı böylesi

girişimlere karşı örneklerini gördüğümüz barınma hakkı direnişlerinin zor kullanarak, cezalandırma tehditleriyle engellenmesi anlamına gelmektedir.

Yasanın 16.maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun kentsel dönüşüm konulu 73.maddesinde değişiklik yapılmakta, belediyelerin kentsel dönüşüm alanı ilan yetkileri kaldırılırken, bu tür alanların ilanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifte bulunması koşuluna ve Bakanlar Kurulu kararı alınmasına bağlanmaktadır. 2010 yılında yapılan düzenleme ile kamu mülkiyetindeki alanlar dışında aslen belediyelere ait olan yetkinin tümüyle kaldırılarak, yetki kullanımının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde Bakanlar Kurulu'na devredilmesi, söz konusu yetkilerin kullanımında yerel yönetimler üzerinde sınırsız biçimde merkezi idare kontrolünü getirmesi nedeniyle yerel yönetimlerin özerkliği ilkesine açıkça aykırıdır.⁶

2.3 BÖLÜM SONUCU

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramını, kentsel dönüşümden ekonomik, sosyal-mekansal anlamda beklentileri tanımladıktan sonra, dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları belirleyip, kentsel dönüşüm sürecinin evrimini, 1980'li yıllardan itibaren kentsel dönüşümün tarihsel gelişimini tanımlamış olduk. Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı ve yasal dayanakları detaylı bir şekilde anlatılmış olup bir sonraki bölümde, kentsel ayrışma kavramı ve tehdit unsuları detaylandırılmıştır.

⁶ TMMOB Şehir Plancıları Odası 2012

3. KENTSEL AYRIŞMA KAVRAMI VE TEHDİT UNSURLARI

3.1 KENTSEL AYRIŞMA KAVRAMI

Günümüzde 'eşitsizlik' kavramının her alanda giderek daha fazla kullanılmaya başlandığını görüyoruz. Eşitsizliği önemli konulardan biri haline getiren süreç, temel olarak, uygulanan liberal ekonomik politikalar ve bununla ilişkili olarak teknolojik olanakların da izin vermesiyle küreselleşmenin dünya üzerinde egemen olması sonucu, özellikle 1980 sonrasında başlamıştır. Bu süreç dahilinde özel şirketler bağımsız yapılar haline gelirken, neoliberal politikaların yarattığı dinamikler dünya üzerindeki ekonomik üretimin ve tüketimin dağılımı ile gelirin paylaşımında temel belirleyici haline gelmiştir.

Liberal politikaların doğası gereği, sosyal eşitlik ve toplumsal refahın düzgün paylaşımı, devlet tarafından gözetilen konular olmak yerine, piyasa işleyişinin sürekliliğini sağlamak adına gözardı edilmiştir. 1980 sonrasında oluşan genel duruma baktığımızda, ulus devletin, vatandaşları arasında eşitliği ve sosyal güvenliği sağlama rolü dolayısıyla piyasanın işleyişine müdahale eden bir yapı olarak özel sektör tarafından istenmeyen bir aktör konumuna düşürüldüğü görülmektedir. 1980'lerden itibaren, özel sektörün pazarını genişletmesi ve ekonomik gelişmenin sağlanması adına, daha önce kamu tarafından karşılanan ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler de yavaş yavaş özel sektöre bırakılmaya başlanmıştır (Özgür 2006).

Piyasa, devletin rol alanında etkin bir konum kazanarak, özelleştirmeler sayesinde kamu tarafından, toplum için sosyal eşitlik ve adalet amacı güdülen gerçekleştirilen hizmetler de dahil olmak üzere, kamu kesiminin yani devletin düzenleyici rol üstlendiği alanları da pazarına katmış, kamu karşısında daha güçlü hale gelmiştir. Özellikle sosyal refah devletleri, piyasa egemenliğinden olumsuz etkilenmişler, işsizlik, aile, sosyal konut, eğitim ve sağlık yardımları gibi dezavantajlı kesimlere yapılan yardımları azaltmak yoluna gitmişlerdir. Bu süreçte, toplam refahın devlet tarafından yeniden dağıtılmasında aksamalar meydana gelmiş, gelirdeki kutuplaşmalar sonucu dezavantajlı kesimlerin gerçek gelirleri ile birlikte dolaylı gelirlerinde de düşüşler olmuştur. Örneğin işsizlik, eğitim ya da konut yardımları kesilen hanelerin durumu daha kötüye gitmiştir.

Diğer yandan, refah devleti konumuna erişememiş devletlerde, dolaylı gelirleri çok düşük düzeyde olan dezavantajlı kesimler, 1980 sonrası oluşan koşullardan çok daha büyük zarar görmüşlerdir.

Üretim, gelir ve tüketimdeki paylaşımın yeniden yapılanması sürecinde, sosyal sınıflar da yeniden yapılanma içine girmektedirler. Gelirin bölüşümü açısından en alt ile en üst kesimler arasındaki fark açılırken, eskiden orta sınıf olarak adlandırılan grup da yeni istihdam biçimlerinin ortaya çıkmasıyla kendi içinde bölünerek, alt kesime ya da üst kesime yaklaşmaktadır. Orta sınıfların bu şekilde yeniden yapılanması, yeni orta sınıf olarak adlandırılan kesimin ortaya çıkmasıyla sonuçlanmıştır. Yeniden yapılanmada orta sınıfların bölünmesi, gelirin dağılımı açısından kutuplaşmalara yol açmakta ve bunun sonucunda toplumsal ayrışmaya zemin hazırlamaktadır. Kandiyoti (2003), bu durumu, Türkiye'deki orta sınıfların bölünmesi açısından şöyle açıklamaktadır: Ancak her yerde olduğu gibi, Türkiye'de de liberalleşme politikalarının etkilerinden biri, orta sınıflar arasında daha önce benzeri görülmemiş bir bölünme ve kutuplaşma sürecini harekete geçirmek olmuştur: bu süreç dahilinde ücretli kesimler ve özellikle kamu çalışanlarının durumu giderek bozulurken, çok uluslu şirketlerin bazı çalışanlarıyla özel ve mali sektörde çalışanlar dünya standardında gelirleri garantileyebilmişlerdir. Bu yeni farkların ifadeleri hali vakti yerinde kesimlerin yerleşim ve konut tercihlerinden, tüketimin yeni ve daha çeşitlenmiş biçimlerinin ortaya çıkmasına kadar her yerde okunabilir (Kandiyoti 2003, s. 19).

3.2 KENTSEL AYRIŞMADA TEHDİT UNSURLARI

3.2.1 Soylulaştırma

Soylulaştırma Türkçe'de mutenalaştırma, seçkinleştirme, burjuvalaştırma, nezihleştirme, kibarlaştırma, centrikasyon, jantileşme vb. kullanılmaktadır.

En basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması süreci olarak tanımlanmaktadır. Değişimin gerçekleştiği mahallelerde, bir taraftan eski ve bakımsız kalmış konutların yenilenmesiyle gözle görülür fiziksel iyileşmeler yaşanırken; diğer taraftan eski sakinlerin, yerlerini biraz da gönülsüz olarak sonradan gelenlere bıraktığı,

literatürde yerinden edilme (displacement) olarak adlandırılan bir süreç yaşanmaktadır. Bu süreç ile birlikte kentsel fiziki alt yapı ne kadar sabit kalırsa kalsın el, işlev ve tip değiştirilmiş olmaktadır.

Çağdaş kapitalist toplumlardaki belli başlı kentlerde çeşitli nedenlerle çöküntüye uğrayan eski kent içi alanların yeniden yapılanması "kentsel dönüşüm", "kentsel yenileme", "kentsel canlandırma", "kentsel koruma" ve "soylulaştırma" gibi kavramlarla adlandırılmaktadır. Bütün bu kavramlar farklı içeriklere sahip olmakla birlikte kentin farklı ölçeklerde ve içerikte dönüşen parçalarına işaret ederler. Bütün bu dönüşüm biçimleri bütünsel bir niteliğe sahip olması itibariyle "kentsel yeniden yapılanma" çerçevesinde açıklandığında her bir dönüşüm biçiminin toplumsal yaşamı da dönüştüren bir niteliğe sahip olduğu görülür. Kentsel yeniden yapılanma, kentin mekansal ve toplumsal gelişimini belirleyen ekonomik, politik ve kültürel olmak üzere birçok değişkenin etkisiyle gerçekleşmektedir. Bu anlamda yaşanan savaşlar ve doğal afetler gibi olağanüstü gelişmelerin dışında toplumsal sistemlerin gelişimine veya gerilemesine bağlı olarak yaşanan sanayileşme-sanayisizleşme çerçevesinde kapitalist üretim ilişkilerinin dönüşerek yeni birikim alanlarını yaratması ile üretimin örgütlenmesi ve değişen emek süreçlerini ifade eden fordizm-postfordizm, esnek üretim, enformelleşme ve bütün bu bağlamların üzerindeki kurguyu ifade eden küreselleşme gibi süreçler kentsel yeniden yapılanmanın içeriğini ve kapsamını belirlemektedir.

Kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası olan soylulaştırma (gentrification) ise bu anlamda gerilemiş eski kent içi alanların gerek mekansal gerekse sınıfsal değişiminin çarpıcı bir örneğidir. Soylulaştırma yeni orta sınıf ve işçi sınıfı olmak üzere iki farklı sınıfın karşılaşması biçiminde başlayıp, işçi sınıfının yerinden edilmesiyle sonuçlanmaktadır. Dolayısıyla neden ve sonuçları itibariyle politik bir alana da işaret etmektedir. Çünkü soylulaştırma gerçekleşme koşulları ve sonuçları itibariyle mekansal ve toplumsal ayrışma ile toplumsal eşitsizlik yaratan bir etkiye sahiptir. Günümüzde ise uluslararası ölçekte yaygın olarak uygulanan neoliberal politikalar bu olumsuz etkileri artırmaktadır. Gerek genel politikalarda gerekse kentsel politikalarda oldukça etkili olan neoliberal politikalar, kentsel yeniden yapılanmanın bir boyutu olan soylulaştırmanın yol açtığı olumsuz sonuçlara dair politikalar üretmede yetersiz ve kayıtsız kalmaktadır. Yaşam koşulları iyice gerilemiş olan işçi sınıfı ve gelir düzeyi iyice gerilemiş diğer marjinal grupların kent içindeki konut seçenekleri, uygulanan bu politikaların etkisiyle

sınırlanmakta hatta kentsel yaşamın olanaklarından mahrum bırakılmaktadırlar. Bir başka boyutuyla ise soylulaştırma ile eski kent içi alanlarında mülkiyet ve arazi değerleri üzerinden kentsel rantlar yaratılarak yine belirli sınıflar ayrıcalıklı konuma gelmektedir. Bu durum kaynakların bölüşümü açısından da eşitsiz bir ortam yaratmaktadır. Soylulaştırma en genel tanımıyla, gerilemiş olan eski kent içi alanlarındaki yeni bir sınıfsal ve mekansal ayrışmayı ifade eder. Yeni orta sınıfın bu alanlara olan talebi ve mülkiyetin değerlenmesi ile başlayan süreç, işçi sınıfının yerinden edilmesi ile sonuçlanmaktadır. Bu süreç aynı zamanda yeniden yatırım için olanaklar yaratmaktadır. Dolayısıyla çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak soylulaştırma, kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası aynı zamanda sonucudur (Kurtuluş 2003).

İkinci Dünya Savaşı sonrası kentsel ve ekonomik büyümenin etkisiyle yaşanan mekansal ve toplumsal ayrışma, bugün farklı toplumsal ve ekonomik dinamiklerle kentsel coğrafya üzerinde yeni bir ayrışma ve hareketliliğe neden olmaktadır. Ekonomik olanaklarını artıran veya yitiren sınıfların kentsel mekandaki hareketliliği kentlerin coğrafi sınırlarını da yeniden belirlemektedir. Eski kent içine olan bu hareketlilik, kentsel büyümenin giderek maliyetli olması ve bu etkiyle kentlerin coğrafi sınırlarına gelinmesi ile de ilgilidir. 1960 sonrası batı kentlerinde banliyöleşmeyi takip eden süreçte eskimiş olan kent merkezleri "yenileme" girişimleriyle yeniden canlandırılmıştır. Çeşitli ölçeklerde gerçekleştirilen bu yenileme girişimleri sonucunda , eski kent içi merkezlerindeki konut ve iş alanları, mekansal ve toplumsal açıdan yeniden yapılanmaya başlamıştır. Bu yeniden yapılanma süreci beraberinde soylulaştırmayı da doğurmuştur. Eski kent içi alanları bu dönemde oluşmaya başlayan bir sınıf (yeni orta sınıf) için de cazip özellikler kazanmıştır. Türkiye'de ise bu gelişmeler benzer nitelikleri ile özellikle 1980 sonrası dönemde ve belirgin olarak İstanbul kent mekanında görülmeye başladı.

Birçok dinamiğin etkisinde gerçekleşen ve sonuçları itibariyle oldukça tartışmalı bir gelişme olan soylulaştırmayı, Savage ve Warde (1993) birbiriyle uyumlu dört süreçte şöyle açıklanmaktadır;

a) Yeniden yerleşim ve bu yerleşimlerdeki yoğunlaşma gibi nedenler yerleşik bir grubun daha yüksek bir toplumsal statüdeki başka grup tarafından yerinden edilmesine yol açar.

- b) Yapılı çevredeki dönüşüm, mekandaki belirli estetik özellikleri ön plana çıkarmaktadır. Bu süreç yeni yerel hizmetlerin oluşumunu da gündeme getirmektedir.
- c) Soylulaştırma kültür, yaşam biçimi veya en azından tüketici tercihleri ve sınıf ilişkileri gibi ayrımlarla bölünmüş olan kişileri bir araya getiren oluşumdur.
- d) Mülkiyet değerlerinin ekonomik olarak yeniden düzenlenmesi yapı endüstrisi için ticari fırsatlar yaratır. Yerel mülkiyetteki özel sahiplik ise bu sistemin kapsamını belirler.

Bütün bu süreçler mülkiyet değerlerinin artması, yapılı çevre ve yeni bir kentsel yaşamdaki iyileşmeler de bu sürecin önemli birer parçasıdır. Yukarıda belirtilen etkenlere bağlı olarak gerçekleşen süreçte konut ve iş alanları soylulaştırma aşamalarını kimi zaman aynı anda yaşarken kimi zaman ise etkileyen dinamiklere bağlı olarak farklı aşamalarda yaşamaktadırlar. Özellikle kentsel turizmi canlandırmak amacıyla üretilen kentsel politikalar, kent merkezlerini ticari amaçlarla dönüştürmektedir. Bu tip dönüşümler, genel ekonomik yapının iyileşme veya kriz dönemlerinden de etkilenmektedir. Dolayısıyla soylulaştırma gibi süreçler kimi zaman birkaç aşamada tamamlanmaktadır. Her bir aşamadaki geçişler ise belirttiğimiz gibi ekonomik yapıdaki iyileşmeler veya kriz dönemlerinin yanı sıra mülkiyet yapısındaki sorunlar, yasal sınırlamalar, yerel yönetimlerin uygulamaları, gibi çok yönlü etkenlere bağlı olarak daha hızlı veya daha yavaş gerçekleşmektedir. Burada dönüşümün dinamiği olarak toplumsal ilişkiler; sınıfsal, kültürel ve mekansal ayrışmalar biçiminde yeniden oluşmaya başlamaktadır. Kent merkezlerindeki iş alanları daha çok hizmet sektörünün ofis alanları olarak yenilenerek, ulusal ve uluslararası sermaye için karlı yatırım alanları haline gelmektedir. Fakat her soylulaştırma deneyimi için bu sonucu genelleştirmek zordur. Konut alanları ise eski yoksul kullanıcıların yerinden edilmesi ile yeni sahiplerinin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yenilenmekte ve fiyat açısından da değerlendirilmiştir. Bugün artık üretilmeyen mimari özellikleri taşıyan ve onarımı ile geri dönüşü prestij simgesi olan konutların yeni sahipleri, aynı zamanda yeni bir kentli kültürel kimliğin temsilcileri olarak daha yüksek bir yaşam standardına kavuşmaktadır. Bütün bunlar eski kent içi alanlarını daha prestijli ve yatırım açısından daha karlı alanlar haline getirmektedir (Kurtuluş 2003).

Gerçekte, yerleşimlerin soylulaştırılması bütünlüklü olarak birçok fonksiyon alanının ve kentsel çevrenin rekreasyonel amaçlı yeniden geliştirilmesini de içermektedir. Kent

içindeki üretim yerlerinin çöküşü ve bunun yerine modern "trendy" yani moda olan dinlenme yerleri ve çeşitli restoranların açılması kadar otel, kongre merkezleri ve kent merkezi ofislerinin gelişimi de artmıştır. Kent merkezindeki bu yeniden yapılanmalarda özel sermaye yatırımlarının payı artmış, uygulanan kentsel politikalar ise kamu-özel sektör işbirliği çerçevesinde sermaye yatırımlarını teşvik etmiştir. Kent merkezleri ile çöküntü alanlarının yanı sıra gecekondu alanları da bu çerçevedeki politikalarla dönüşmektedir (Dündar 2003).

Günümüz dünya ekonomisinde yeniden yapılanan endüstriyel çevre ile bu çevrenin etkilediği yeni ekonomik yapı, sanayi ve hizmet istihdamında önemli değişiklikler yaratmıştır. Azalan bir sanayi istihdamının yanı sıra artan bir hizmet sektörü istihdamı söz konusu olmuştur. Aslında her bir sektörde istihdam edilen sınıf yapılarında önemli farklılaşmalar olmuştur. Dolayısıyla genel olarak kapitalist toplumlarda sınıfların yapısında ve özel olarak da işçi sınıfının yapısındaki dönüşümden söz edilmeye başlanmıştır (Callinicos-Harman 1994). Siyasal ideoloji ve devlet müdahalesindeki değişimle, üretim ve tüketim dair her türlü özelleştirmeler ve rekabet ortamı kolaylaştırılmıştır. Soylulaştırma ise bütün bu ekonomik ve toplumsal dönüşümlerin gözle görülebilen mekansal bir parçasıdır diyebiliriz (Smith-Williams 1986).

3.2.2 Sosyal Dışlanma (Sürecin Dışına İtilme)

Sosyal dışlanma, yoksulluk, işsizlik, sosyal koruma, eşitsizlik, ayrımcılık gibi temel sosyal politika konularını kapsamaması ve/veya bunlarla ilişkili olması itibariyle ekonomik, sosyal siyasal tartışmaların ve kamu müdahalelerinin en önemli kavramı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının da temel sorun alanlarından biri haline gelmiştir. Bu bağlamda "bireyin toplumla bütünleşmesini sağlayan ve bireyin kendi geleceğini oluşturmasında fırsatlara tam anlamıyla erişimini engelleyen temel gereksinimlerden yoksun kalması, toplumla olan bağlarının kopması, sivil, siyasal, ekonomik ve sosyal yurttaşlık haklarından yoksun olma/bırakılma durum ve süreçleri" olarak tanımlanabilmektedir (Sapançalı 2005, s.53).

Terimin kavramsal çerçevesi ile ilgili en geniş kapsamlı araştırmalardan birini de Farrington gerçekleştirmiştir. Farrington'a göre; sosyal dışlanma nosyonu/problematiği

"süreçler", "fertler" ve "çevresel etmenler" biçimlerinde kategorilere ayrıştırılarak tanımlanmaktadır. Bunlara daha ayrıntılı olarak değinmek gerekirse:

a) Süreçler açısından tanımlanma: Bu düzenleme de kendi içinde bütünleşme, çok boyutluluk ve pozisyon süreçleri şeklinde üç alt kategoriye ayrılmaktadır:

- i) Bütünleşme süreci: Dışlanma süreçleri ve bunun yansımaları ile kritik durumlar, birbirleriyle entegre olmakta ve eklemlenmektedir.
- ii) Çok boyutluluk süreci: Sosyal dışlanmaya yol açan, elâstikî ve mobil şekillerde işlev gösteren değişik türde kaynaklar ve süreçler yer almaktadır.
- iii) Pozisyon süreci: Dışlanmışlık, tecrit/ret/izole edilme, müstesna tutulma, ötekileştirme, yabancılaştırma gibi süreçleri ortaya koymaktadır.

b) Fertler açısından tanımlanma: Sınıflama, gruplaşma bağlamında, yoksun bırakılmışlar ve ilişki türünde ise; toplumsal ilişkiler olarak ikiye ayrılmaktadır:

- i) Yoksun bırakılmışlar: Dışlanma konsepti fertlere, onların meydana getirmiş oldukları gruplara/cemaatlere veya toplumlara göre yaydırılabilir; dolayısıyla bu durum herkesi etkileyebilmektedir.
- ii) Toplumsal ilişkiler: Toplum(d)a katılımın engellenmesi olarak lanse edilen dışlanma, fertlerle toplum arasındaki sosyal dokunun zedelenmesi/çözülmesi ile belirgin bir yapıya bürünmektedir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları, sebep olduğu yeni yoksulluk alanlarında toplumun geri kalanından kopuk, ayrılmış toplumsal kesimler yaratmaktadır. Bu kesimler, kentsel haklardan yeterince yararlanamamakta ve sorunlar artarak büyümekte, yayılmaktadır. Üstelik, idareler, bu kesimlerin toplumun geri kalanıyla bütünleşmesini sağlayacak politikalar da geliştirmemektedirler (Özden 2008).

3.2.3 Yerinden Edilme (Tahliye/Zorla Tahliye)

Yerinden edilme süreci; Sulukule örneğindeki TOKİ'nin başka yerlerde (genellikle de kent merkezinin uzağında) inşa ettiği standart çok katlı bloklara taşınmaya zorlama şeklinde olabildiği gibi, Dikmen deneyiminde yaşanan mahalle sakinlerinin yeni sosyo-ekonomik yapıya uyum sağlayamayıp taşınması şeklinde de yaşanabilmektedir. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin genel sonucu bu alanlarda yaşayanların öyle ya da böyle yaşam alanlarını terke zorlanmaları ya da terk etmek zorunda bırakılmalarıdır (Ergun

2009). Genellikle yoksul kesimlerin yaşam alanlarını hedef alan kentsel dönüşüm projeleri sonucunda bu alanlarda yaşayan gerek mülk sahibi gerekse kiracıların yeni yapılacak konutlarda kendilerine yer edinmeleri çok da mümkün görünmemektedir. Gelir seviyeleri oldukça düşük olan bu insanların yeni konutları elde etmek için gereken bedeli sağlama olanakları yoktur. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin "tasfiye" projelerine dönüşmesine, dönüşüm alanı olarak belirlenen yerlerde yaşayan kesimlerin de kentlerin dışına itilmesine neden olmaktadır (Bakırtaş-Köktürk 2007, s.103).

Günümüzde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri işlevden çok yaşamı ve yaşayana değiştirmeye yöneliktir. Kentler; finans, iletişim ve bilişim hizmetleri ağırlıklı yeni işlevleri üstlenirken bu işlevleri yerine getirecek uygun işgücünün de kent merkezlerindeki yoğunluğu artmaktadır. Üretime yönelik sektörlerde çalışan kesim çalışma ve yaşam koşullarının kaybolması ile kentlerin çeperlerine itilirken, yeni işlevleri yerine getirecek olan seçkinler kent merkezlerine yönelmektedir. Soylulaştırma adı verilen bu süreç hemen hemen tüm dünya kentlerinde yaşanmakta ve mekansal ayrışmaları derinleştirmektedir (Aksümer-Temiz 2007, s.162).

Nitekim Sulukule'ye alışan Romanlar, zaten apartman dairelerinde oturmak istememektedirler. Bunun sonucunda Romanlardan bazıları bir süre oturmuş, fakat daha sonra yapamayacaklarını anlayınca haklarını devretmişlerdir. Bir kısmı ise hiç dairelere bakmadan haklarını devretmiştir (Aytemiz 2010). Sulukuleliler Taşoluk'ta kendileri için tahsis edilen 300 konuttan sadece 9'unda kalabilmiştir. 291 aile ise Suriçine geri dönmüş ya da İstanbul içindeki veya yakın illerdeki diğer Roman mahallelerine yerleşmiştir (Akkoyunlu 2010).

Kentsel dönüşüm sürecinde, yoksulların ve marjinal grupların yaşam alanları olan gecekondü bölgeleri, çöküntü alanları ve kent içi eski yerleşim alanları yıkılmakta ve bu mekanların yerini lüks konut, alışveriş ve iş merkezleri gibi kentleri sermaye açısından cazip kılacağı düşünülen yapılar almaktadır. Bu tür yapıların inşa edilmesi kentler açısından zenginlik yaratsa da, bu zenginlik kentin tüm kullanıcılarına aynı oranda yansımamaktadır. Hatta bu yapılar için kentsel alan yaratmak adına gecekondü bölgelerinin ve eski kent merkezlerinin yıkılması, büyük oranda yoksul olan bu alanların sakinlerinin yerlerinden edilmelerine ve genel olarak kentlerin dışına itilmelerine yol açmaktadır. Bu süreç; yerlerinden edilen kesimin istihdam, barınma,

ulaşım vb açılardan daha da kötü koşullarla karşı karşıya kalmalarına yol açmaktadır (Bıçkı 2006, s. 482).

Avrupa deneyimleri, bize bunun ne derece hatalı olduğunu anlatmaktadır. "Bizleri kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirirken, yıllar boyunca bir konuyu göz ardı ettik. Sosyal yapıyı hiç dikkate almadık. Bugün dönüştürölmüş olan bu alanlar, hala ülkenin en sorunlu alanlarıdır." şeklindeki özeleştiri (Bailey 2005), bunu en açık biçimde ortaya koymaktadır.

Daha 1940'lı yıllara gelmeden yaşanan Chicago deneyimleri incelendiğinde, konunun idareler açısından ne derece önem taşıdığını görmek mümkündür. 1935 yılında Birleşik Devletler Konut Teşkilatı, yayınladığı yeniden yerleştirme politikalarını belirleyen raporda konunun önemine şu cümlelerle değinilmektedir:

"Birleşik Devletler Konut Teşkilatı programının hiçbir yönü, boşaltılan alanlarda oturan halkın yeniden yerleştirilmesi problemi kadar dikkatle işlenmesi gereken bir konu teşkil etmez. Mahalli otoriteler, yerlerinden çıkartılan halkı, kendi mali imkanlarına göre en uygun, emin ve sağlık şartlarını haiz konutlara yerleştirmek için her çeşit çabayı göstermelidir. Teklif edilen yollar, halka karşı adil ve nazik davranılmasını sağlayacak ve aynı zamanda, kamunun Birleşik Devletler Konut Teşkilatı yardım programının amaçlarını tanınmasına da imkan verecektir" (Meltzer 2006).

Göröldüğü üzere, henüz 1940'lara gelmeden yerinden edilmeyi bir sorun olarak kabul eden Chicago tecrübesi, 2000'li yılların Türkiye Cumhuriyeti'nde, bu derece açık ve somut bir politika olarak ortaya konmamıştır (Özden 2008).

3.2.4 Toplumsal ve Mekansal Ayrışma

Sosyal ve mekansal ayrışma, çoğu zaman birlikte açıklanan kavramlardır. Kişilerin toplumsal statülerine göre kullandıkları mekanların da geçirimsiz olarak parçalanması, mekansal ayrışma olarak nitelenmektedir. Andersen (2004, s.14) sosyal ayrışmayı şu şekilde tanımlamaktadır: "Sosyal ayrışma, gruplar arasında artan sosyal ve kültürel farklılıklara yol açan, etnik ya da sosyal olarak farklı grupların mekansal ayrımlaşmasıdır."

1980 sonrası uygulanan politikalarla sermayenin kentsel gelişmeye kayması süreci, tüm dünyada benzer etkiler yaratmıştır. Üretken sektörlerden kent mekanına sermaye akışı

devlet stratejilerinden önemli ölçüde etkilenmiştir. 1980 öncesinde sanayiye öncelik veren devlet stratejileri, ithal ikameci politikaların sona erip, dışa açık gelişme modeline geçişle birlikte, rant sektörlerini ve özel olarak da kent mekanını çarpıcı biçimde daha karlı hale getirmiştir.

Kentleşme sürecine etkiye bulunan yatırımlar içinde özel konut alanlarına yapılan yatırımların yer aldığı ve özellikle talepler doğrultusunda yükselişe geçtiği görülmektedir. Bu talepler, neoliberal politikalar çerçevesinde yaşanan ekonomik değişim sürecinde, zengin- fakir kutuplaşmasının artışıyla birlikte kaotik yaşamdan korunma ve toplumsal gücü yeniden hissedebilme adına benzerleriyle bir arada yaşama ihtiyacıyla gelişme göstermiştir.

Küreselleşme dalgası ile yayılan ve yüceltilen "yeni yaşam biçimleri" konut sektöründe hedef kitleyi "yeni zenginler" haline getirmiştir. Bu noktada özel sektör konut yerleşmeleri projeleriyle sürece dâhil olmuş, pazarlama ile yükselişe geçen bireysel talep ve ihtiyaçlar yatırım adına fırsatlar olarak değerlendirilmiştir. Bütün bu faktörler bugün literatürde "korunaklı yerleşmeler" olarak anılan yapının biçimlenmesinde etkili olmuştur. Korunaklı yerleşmeler sosyal donatıları sadece yerleşim içinde yaşayanlar tarafından kullanılabilen, kamusal alanın özelleştirildiği yerleşimler olarak tanımlanmaktadır (Özkan E.-Kozaman S. 2006).

Korunaklı yerleşimler içinde kolektif kullanıma ayrılmış alanların özel mülkiyetle sınırlandırılması mekansal ayrışmaya neden olmaktadır. Bu ayrışma duvarlar, boş mekanlar vb. sınırlayıcılarla yaratılmakta ve mekana giriş çıkışlar belirlenen kurallar çerçevesinde kısıtlanmaktadır. Belirlenmiş olan sınırların dışına çıkılmadan gereksinimlerin yerleşme içinde çözülebilmesi toplumsal etkileşimi engellemektedir. Çevresinden bağımsız bir yaşam alanı olarak gelişen yerleşmeler kendi içinde sosyal anlamda homojen bir yapı sergilemektedir. Korunaklı yerleşmelerde mekan, kullanıcının yaşam tarzının belirleyen önemli bir faktör olarak ön plana çıkmaktadır. Yapılan birçok araştırmada da korunaklı yerleşmeler; mekansal ve toplumsal ayrışma ve sosyal eşitsizlikler kapsamında değerlendirilmektedir.

3.3 BÖLÜM SONUCU

Bu bölümde kentsel ayrışma kavramının tanımı ve tehdit unsurları detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Küreselleşme ile toplumsal ölçeğin her kademesinde eşitsizlik ve ayrışmanın derinleştiği artık kabul edilen bir olgu haline gelmiştir. Küresel ekonominin büyüme motorları olarak kabul edilen kentlerin bu eşitsizlik ve ayrışmanın en yoğun yaşandığı mekanlar olduğu görülmektedir.

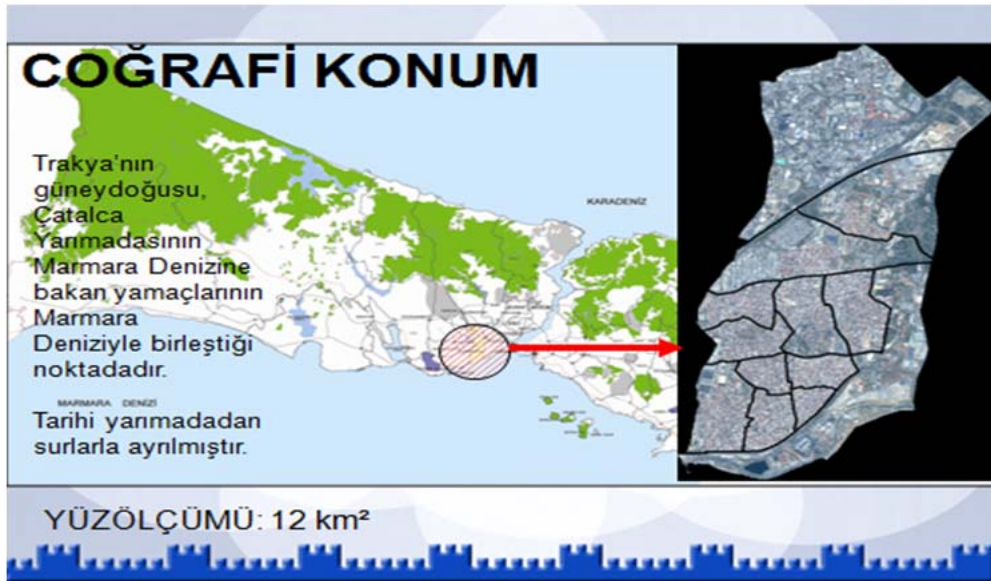
Genel olarak kentsel ortamın ulaşım imkanları, kitle iletişim ve haberleşme olanakları ile toplumsal kesimlerin hayatını kuşatıp gelenekleri sarsarken, özellikle de kır ve kent arasındaki tezattan kaynaklanan coğrafi farklılıklardan dolayı alt-kültürlerin etkisini de azalttığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla da kentleşme ile birlikte "kentsel bütünleşme" ve "kentsel uyum"un gerçekleştiği ya da gerçekleşeceği iddia edilmiştir. Ancak son yıllarda yapılan araştırmalar kentleşme sürecinin daha çok farklılaşmalara ve ayrışmalara neden olduğunu göstermektedir. Yani kentleşme, farklı yaşam biçimlerinin karşılaşmasını sağlayarak hem kentliler hem de kente yeni göç etmiş olanlar açısından yeni yaşam biçimlerini zorlarken, aynı zamanda da toplumsal kesimler arasında bir farklılaşma ve ayrışmalara neden olmaktadır. Hatta bu farklılaşma ve ayrışmalar, kendi içerisinde de mikro farklılaşma ve ayrışmalara neden olabilmektedir. Dolayısıyla günümüz kentleşmesi, "kentsel bütünleşme" ve "kentsel uyum"dan çok farklılaşma ve ayrışmaları öne çıkaran dahası bu farklılaşma ve ayrışmaları derinleştirerek kentsel gerilime neden olan bir özelliğe sahiptir.

4. ZEYTİNBURNU İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

4.1 ZEYTİNBURNU İLÇESİ VE KONUMU

Zeytinburnu ilçesi; İstanbul Metropolitan alanı batı yakasında Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadasının, Marmara Denizine bakan yamaçlarının bu denizle birleştiği yerdedir. İlçe toprakları, Marmara Denizinden başlayarak, Çatalca Yarımadasının güney sırtlarına doğru güney-kuzey doğrultusunda çok az bir eğimle ilerler. Şekil 4.1'de görüldüğü gibi Zeytinburnu ilçesinin doğusunda Fatih ilçesi, kuzeyinde Eyüp ve Bayrampaşa ilçeleri, batısında Bakırköy ilçesi bulunmaktadır. Güneyini ise Marmara Denizi kuşatır (Akçay 1974, s.23). Zeytinburnu tarih boyunca İstanbul'un hem içinde hem dışında, İstanbul'a hem yakın hem uzak bir yerleşim bölgesi olmuştur. Tarihi Yarımada'nın batısındaki konumuyla adeta İstanbul'un dışarı açılan kapısı işlevini görmüştür. Zeytinburnu ismindeki "Zeytin" kelimesi Kudüslü papazların yaşadığı dönemlerde ilçenin güneyinde uzanan kıyı şeridinde yetiştirilen zeytin ağaçlarından, "burun" kelimesi ise Marmara Denizi kıyısında Yedikule ile Bakırköy arasında bulunan ve ilçenin güneyinde denize doğru hafif çıkıntı yapan küçük burundan gelir. Önceleri "Zeytinli Burun" olarak anılan bu yerin ismi zamanla "Zeytinburnu" olarak söylenmeye başlanmıştır. 5,5 km uzunluğunda ve 2,5 km genişliğinde, 12 km² yüzölçümlü bir ilçedir.

Şekil 4.1: Zeytinburnu ilçesinin konumu



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.2: Zeytinburnu ilçesinin konumu 2



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

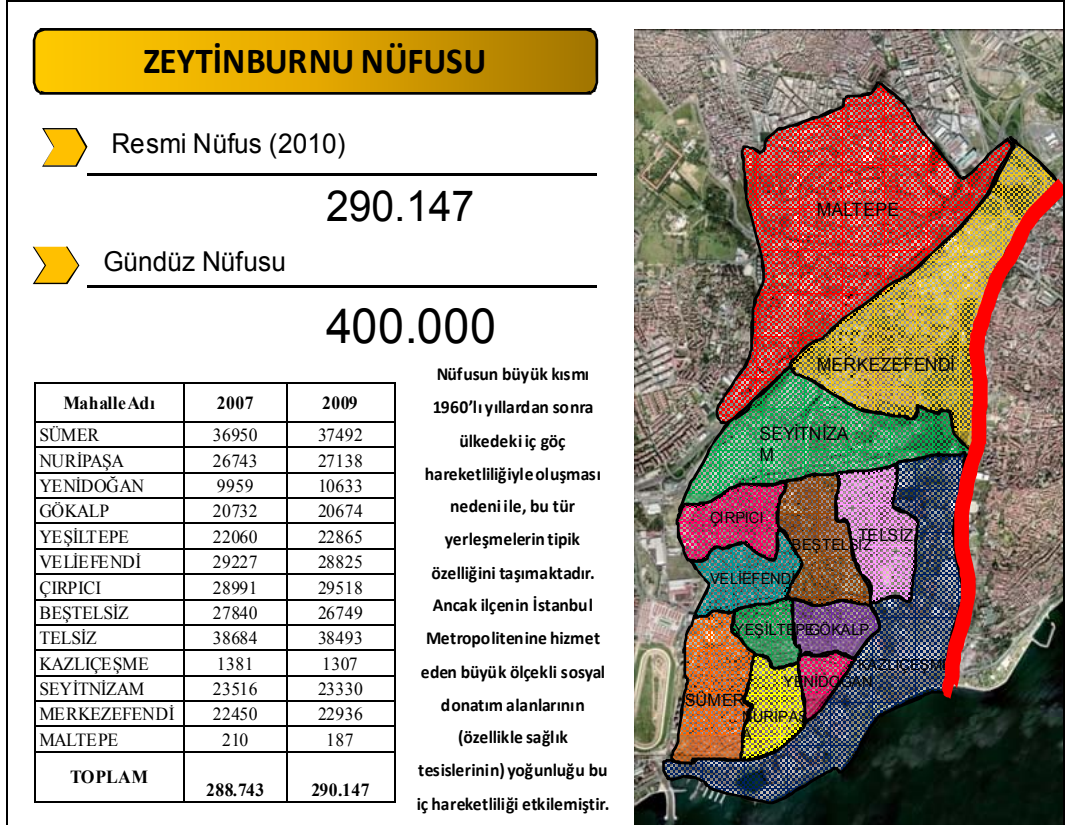
Sirkeci-Florya sahil yolu ilçenin güneyinden, Avrupa ve Asya kıtasını bağlayan uluslararası D-100 Karayolu da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Devlet Karayolu uzunluğu 5 km., İl Yolu uzunluğu 3 km.'dir. Uluslararası yol uzunluğu ise 3 km.'dir. İlçenin güneyinden İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan demiryolu geçer. Tren yolunun toplam uzunluğu 2770 metredir. Yapımı devam eden Marmara Ray Tüp geçit hattı ilçenin güneyinde geçmekte olup İlçede Zeytinburnu ve Kazlıçeşme İstasyonu olarak 2 adet istasyon öngörülmüş olup Marmaray-Kazlıçeşme İstasyonu güneyinde kalan ve planda transfer merkezi alanı olarak öngörülen saha İstanbul Metropolitan alan ulaşım sistemleri entegrasyonu kapsamında yüzeysel toplu taşıma akları, Marmaray tüp raylı geçiş hattı ve karayolu ulaşımının dağıtım ve organizasyonunu sağlayacak alan olarak planlanmaktadır (Şekil 4.2).

4.2 ZEYTİNBURNU İLÇESİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Zeytinburnu İlçesi'nin resmi nüfusu 290.147 (2010 yılı) iken bu nüfus gündüzleri günlük ziyaretçilerle 400.000 civarına yükselmektedir (Şekil 4.3). Bunun nedeni ilçede çok sayıda hastanenin bulunması ve ilçedeki tekstil, deri vb sektörlerde çalışanların ilçe dışından gelmesidir. İlçenin asıl demografik özelliği göç ile kurulan pek çok yerleşim yeri gibi tam bir kültür mozaïği içermesidir. İlçede Türkiye'nin İstanbul'a yoğun göç vermiş tüm illerinden insanlar olduğu gibi, zorunlu olan yada olmayan dış göç ile yurt dışından gelmiş Batı Trakya, eski Yugoslavya ve Orta Asya Türklerinin İstanbul'da yaşadıkları yerlerden biri de Zeytinburnu' dur.

Mevcut doku kuzeyde sanayi dönüşümlü merkezi iş alanı; doğuda tarihi yarımada ve surlar; güneyde Marmara denizi kıyı şeridi; batıda ise hipodrom alanıyla çevrilidir. Bölge metropol ölçeğinde sektörel merkezlere ev sahipliği yapmaktadır. Bunlardan perdecilik ve dericilik önemli yer tutmaktadır (Dayıoğlu 2006). Ayrıca İlçede tekstil sektörü de son yıllarda çok hızlı bir büyüme göstermiştir.

Şekil 4.3: 2007-2009 yılları mahallelere göre Zeytinburnu nüfus dağılımı



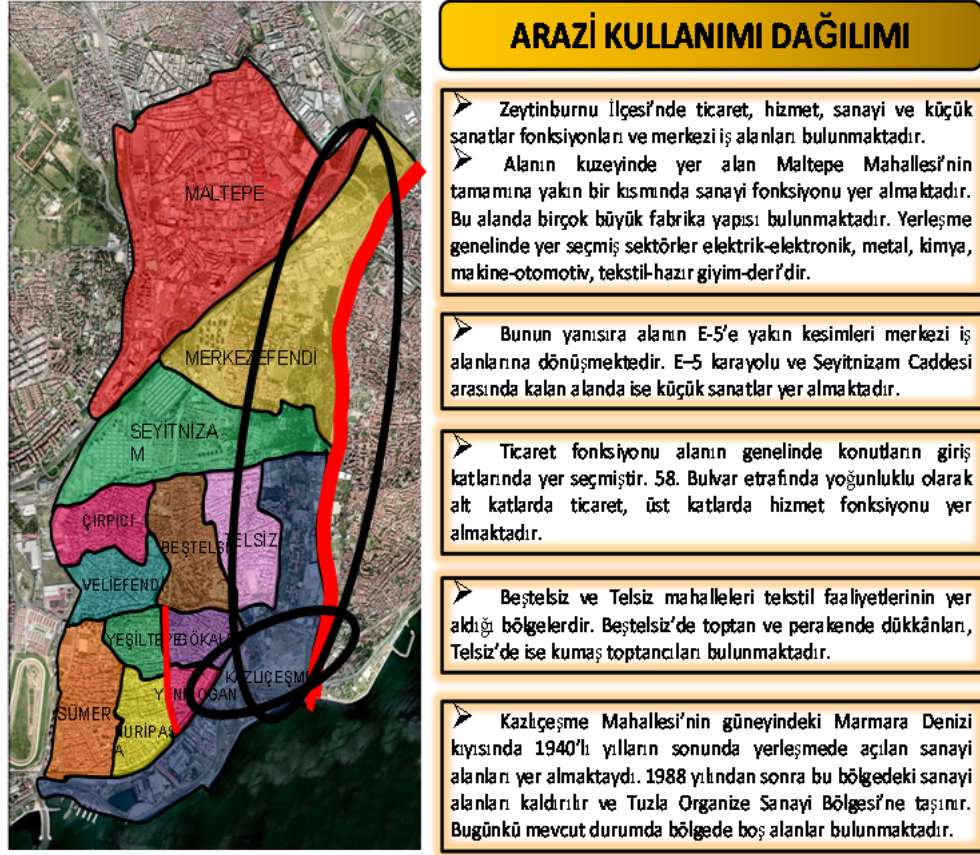
Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Zeytinburnu, 25 bine yakın işyeri, 10 bin civarındaki imalathanesi ve 170 fabrikası, ile Türkiye'nin en çok üreten ilçelerinden biridir. İlçede faaliyette olan tekstil, deri ve demir-çelik gibi sektörler sayesinde Zeytinburnu ülke gelirin büyük katkı sağlamaktadır. Şekil 4.4 hizmet alanlarının bölgelere dağılımını göstermektedir. Kazlıçeşme yıkılmadan önce Zeytinburnu, Türkiye'deki dericiliğin kalbi olarak bilinirdi. Yıkımdan sonra bu sanayi Tuzla, Çorlu, Balıkesir gibi yerlere taşındı. Her ne kadar derinin Zeytinburnu'nu terk ettiği sanılsa da, aslında ham derinin işlendiği yer olmaktan kurtulan Zeytinburnu, işlenmiş derinin satışa sunulduğu merkeze dönüştü. Günümüzde Zeytinburnu çok daha ileri giderek, ülke dışında işlenen her türden derinin de satışa sunulduğu bir merkez haline geldi. Bu anlamda "showroom"ları ile Zeytinburnu için dünyanın en büyük deri piyasası denilebilir.⁷

Dericiliğin dışında, örme sanayi de Zeytinburnu ekonomisinin önemli bir bölümünü oluşturur. Kahraman Maraş'ta, Malatya'da, Gaziantep'te, Çorlu'da ve İstanbul'un muhtelif yerlerinde üretilen kumaşın satışa sunulduğu merkezlerden biridir Zeytinburnu. İlçe, dericilik kadar olmasa da, örme sanayi konusunda da iddialı bir bölgedir. Tekstil (ev mefruşatı vb.) alanında Türkiye'nin en büyük firmalarının bulunduğu yer yine Zeytinburnu'dur. Sonuç olarak genel bir değerlendirme yapılacak olursa Zeytinburnu, bir yandan eski sanayi faaliyetlerinden arınırken, yerlerine yenilerini koymakta, yeni işlevler dokuma ve dericilik temelli toptan ve perakende ticareti üzerinde yoğunlaşmaktadır. Telsiz-Beştelsiz mahallelerinde Balıklı Yolu çevresinde kumaşçılar bölgesi örme kumaş konusunda Türkiye'nin en büyük toptan ticaret merkezi haline gelmiştir. Tabakhanelerin taşınmış olmasına rağmen Sahil Yolu 650 dükkanla hâlâ çok önemli bir deri konfeksiyon merkezi durumundadır. Turan Güneş Caddesi üzerindeki Perdeciler Çarşısı da Zeytinburnu'nun önemli ekonomik faaliyetlerindedir.

⁷ www.zeytinburnu.bel.tr. 2012

Şekil 4.4: Zeytinburnu arazi kullanımını dağılımı



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

4.2.1 Zeytinburnu, Nüfus Gelişimi

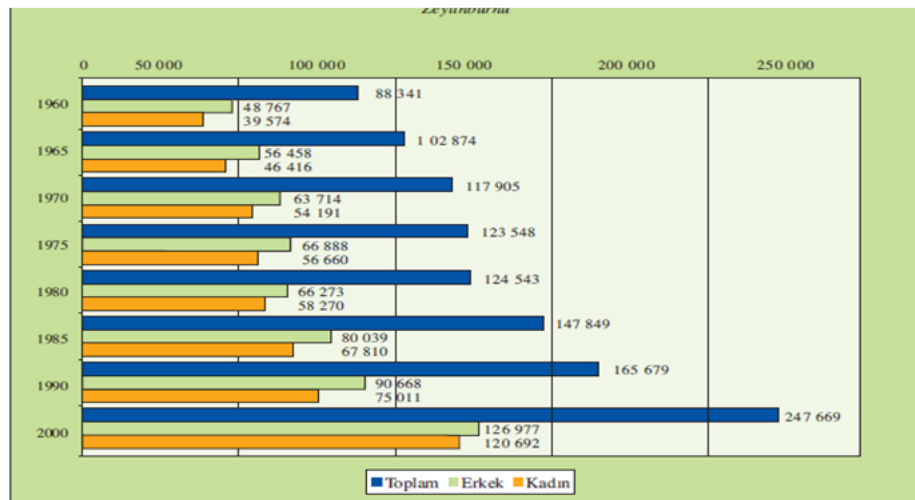
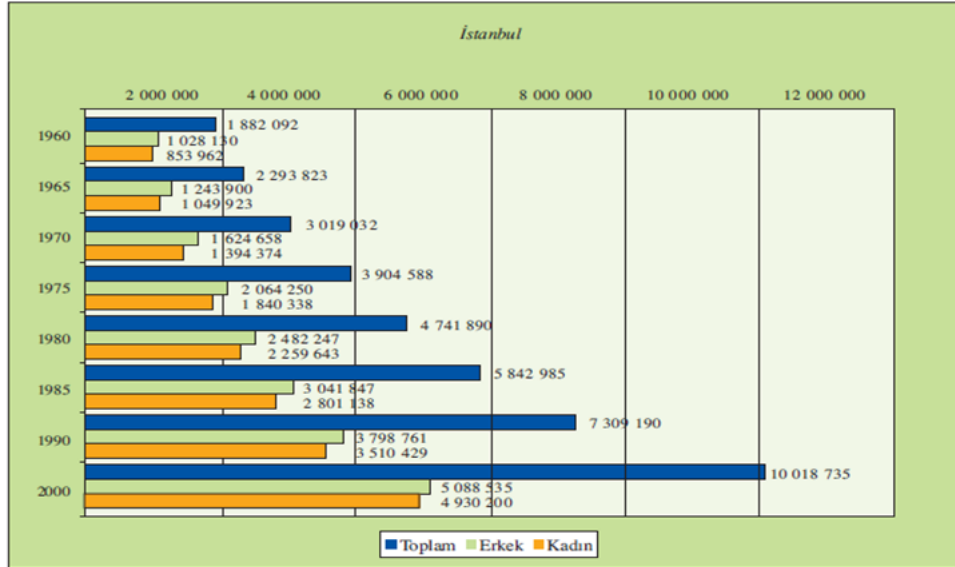
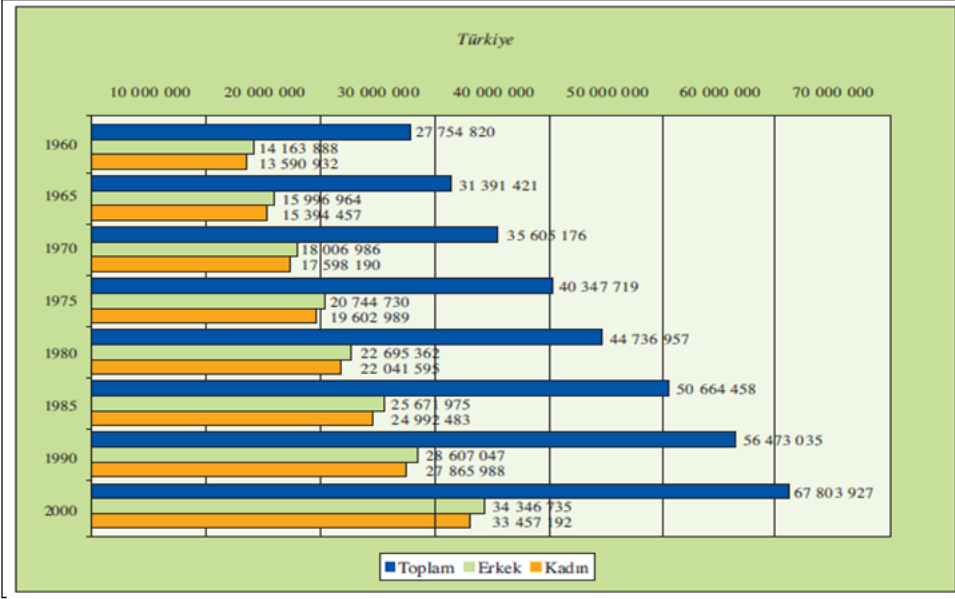
Endüstri devrimiyle beraber şehirlerde fabrikaların açılması iş gücü ihtiyacını doğurmuş köylerde ise tarımda makineleşmeyle beraber iş gücü talebi azalmıştır, bu durum köyden kentlere yoğun bir göç hareketini başlatmıştır. Bu kentlerin başında İstanbul gelmektedir. İstanbul'da ise Osmanlı zamanından beri deri fabrikalarının bulunduğu Zeytinburnu ilçesi bu göçlerden en çok etkilenen ilçe olmuştur.

Ülkemizde, Cumhuriyet döneminde planlı dönem öncesi ve sonrasında uygulanan nüfus politikaları başarılı olamamıştır. Nitekim, planlı dönem öncesinde nüfus artış hızı yükseltilmeye çalışılmış, fakat istenilen düzeyde bir nüfus artış hızı yakalanamamıştır. Planlı dönem sonrasında ise , nüfus artış hızı düşürülmeye çalışılmış, fakat bu defa da arzu edilen seviyede bir düşüş gerçekleştirilememiştir. Son yıllarda doğurganlık ve nüfus artış hızında görülen düşüşün nedeni ise ekonomik, sosyal ve kültürel yapıdaki değişimlere dayanmaktadır. İstanbul gibi büyük kentlerde ve Zeytinburnu gibi yerleşim

birimlerinde de nüfus artış hızı miktarındaki artışlar, doğal nüfus artışından çok göçlerden kaynaklanmaktadır (Murat ve Ersöz 2005, s.8).

Birçok gelişmiş ve az gelişmiş ülkelerde nüfus akımının bazı bölgelere yönelmesinin ortaya çıkardığı sorunlar dikkate alındığında, hem Türkiye hem de özellikle İstanbul geneli ve Zeytinburnu nüfusunun çok hızlı bir şekilde arttığı ve dünyadaki örneklerinde görüldüğü gibi, insanın maddi ve manevi ihtiyaçlarına cevap veremeyen çarpık bir yapının ve görüntünün ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ancak, bölgeye yönelik yoğun göç nedeniyle İstanbul geneli ve Zeytinburnu'ndaki nüfus artış hızı, Türkiye'nin nüfus artış hızından çok daha yüksektir (Şekil 4.5). Bilindiği üzere Zeytinburnu, İstanbul ilçeleri arasında ilk sanayileşmenin başladığı alanlardan biri olmasının yanı sıra ilk gecekondü yerleşim birimlerinden biri olma özelliğine de sahip bulunmaktadır.

Şekil 4.5: Sayım yıllarına ve cinsiyete göre nüfus miktarları (1960-2000)



Kaynak: Murat S.-Ersöz Y 2005 Zeytinburnu'nun Sosyo Ekonomik ve Siyasal Yapısı

Türkiye nüfusu 1935 ile 2000 yılları arasında 4,2 katlık bir artışla 16.157.450'den 67.803.927'ye yükselirken, aynı süre içinde İstanbul nüfusu ise 11,3 katlık bir artış göstererek 883.599'dan 10.018.735'e ulaşmıştır. Türkiye ve İstanbul genelindeki nüfus miktarındaki gelişme ile Zeytinburnu nüfusundaki gelişmeyi karşılaştırabilmek için 1960-2000 yılları arasını dikkate aldığımızda, bu dönemde Şekil 4.4'de görüldüğü gibi ülke nüfusu 2,4 kat artarak yüzde 144'lük bir artış hızına sahip olurken, İstanbul nüfusunun 5,3 kat artarak yüzde 432'lik bir artış hızına ulaştığını görülmektedir.

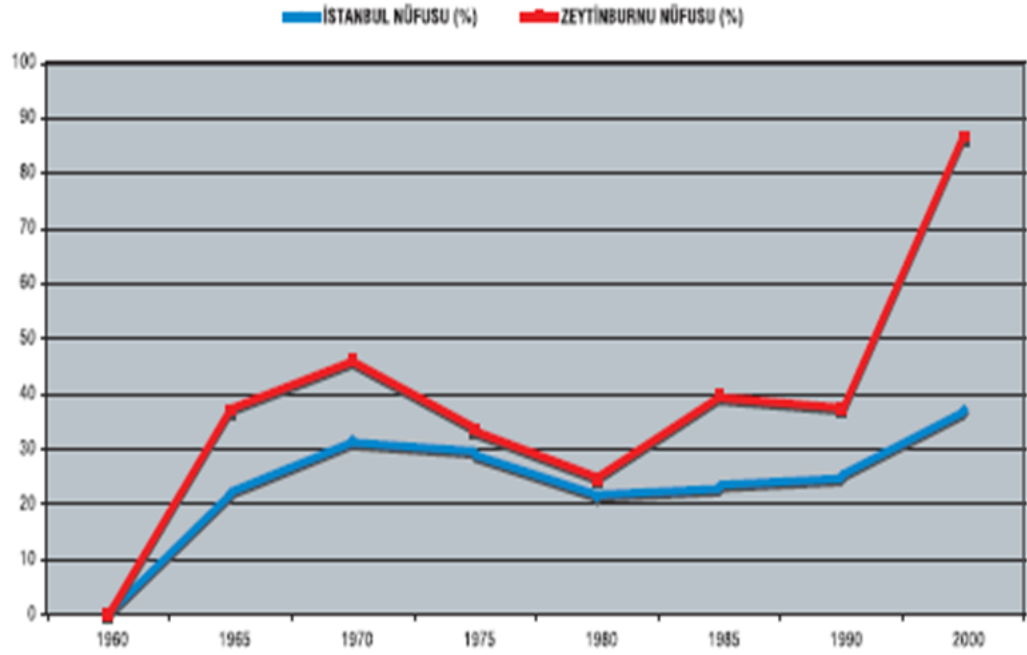
1957 yılında ilçe olan ve ilk genel nüfus sayımının 1960 yılında yapıldığı Zeytinburnu'nun bu tarihteki nüfusu 88.341 iken, 2000 sayımında 2,8 katlık bir artış göstererek 247.669'a yükselmiştir. Bu veriler bize Zeytinburnu'nun nüfusunun 1960-2000 yılları arasındaki kırk yıllık süre içinde yüzde 180'lik bir artış gösterdiğini yani yıllık yaklaşık olarak yüzde 4,5 civarında büyüdüğünü göstermektedir.

Görüldüğü üzere, Zeytinburnu nüfus miktarındaki artış ve hızı Türkiye genelinden daha yüksek, fakat İstanbul genelinden daha düşüktür. Zeytinburnu'na göre İstanbul ve ilçelerinin çok daha geniş yerleşim alanlarına sahip olması, İstanbul genelindeki nüfusun daha fazla artmasına neden olmuştur.

Tablo 4.1: Sayım yıllarına göre İstanbul ve Zeytinburnu nüfus miktarları

YILLAR YEARS	İSTANBUL NÜFUSU/POPULATION		ZEYTINBURNU NÜFUSU	ARTIŞ/??? %
1960	1,882,092		89397	
1965	2,293,823	21.9	102874	15.1
1970	3,019,032	31.6	117905	14.6
1975	3,904,588	29.3	122991	4.3
1980	4,741,890	21.4	126899	3.2
1985	5,842,985	23.2	147849	16.5
1990	7,309,190	25.1	165679	12.1
2000	10,018,735	37.1	247669	49.5

Şekil 4.6: Sayım yıllarına göre İstanbul ve Zeytinburnu nüfus artışı



Kaynak: (Surların Öte yanı s.361 Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları 2005)

Genel Nüfus Sayımlarının yapıldığı dönemleri dikkate aldığımızda, 1970-1975 1975-1980 ve 1990-2000 dönemleri hariç, dönemler arası nüfus artış hızının Zeytinburnu'nda ülke genelinden daha yüksek, fakat İstanbul genelinden daha düşük olduğu görülecektir (Şekil 4.6). 1990-2000 yılları arasındaki nüfus artışındaki değişim incelendiğinde ülke nüfusu yüzde 20,1 İstanbul yüzde 37,1 oranında artarken Zeytinburnu nüfusu yüzde 49,5 oranında nüfusun arttığı gözlenmektedir (Tablo 4.1). Bu yıllar arasında Zeytinburnu'ndaki nüfus artış hızının hem Türkiye ve hem de İstanbul genelinin çok daha üzerinde olmasını; gecekondulaşmanın yavaşlamasına ve 1984 yılındaki gecekondulaşmadan sonra mevcut gayrimenkullerin tapu sorunlarının büyük bölümünün çözümlenmesi nedeniyle ruhsatlı binaların yapılmasına bağlı olarak yerleşim alanlarının açılmasına bağlamak mümkündür. (Turgay Gökçen; "Zeytinburnu'nun Nüfus Yapısı", *Surların Öte Yanı Zeytinburnu* (Yayına Hazırlayan: Burçak Evren, İstanbul: Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, 2003, s. 179)

2000 sonrasına gelindiğinde ise 2011 yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Zeytinburnu'nda

147.716'ı erkek ve 145.512'si kadın olmak üzere 293.228 kişinin yaşadığı tespit edilmiştir.⁸

4.3. ZEYTİNBURNU'NUNDA MEKAN OLUŞUMU VE BUNU BELİRLEYEN ETKENLER

4.3.1 Tarihsel Gelişimi

4.3.1.1 Bizans Dönemi

Zeytinburnu, Roma döneminden beri İstanbul'un kentsel mekan ve yaşantısının bir parçası olmasına, yörede çeşitli tarihi yapı ve yapı izleri bulunmasına karşın hareketli bir tarihi geçmişe sahip olmamıştır. Geç bir dönemde sürekli iskan edilmiş olmasından dolayı İstanbul'un nispeten geç yerleşmelerinden biri kabul edilebilir. Roma döneminde Byzantion'u Hebdomon'a (Bakırköy) bağlayan Via Egnatia'nın (Egnatia Yolu) buradan geçtiği bilinmektedir (Akbulut 2006, s. 378). Günümüzde Zeytinburnu adıyla bilinen ilçenin yer aldığı alan, Bizans kaynaklarında Hebdomon'un bir uzantısı olarak geçer. Hebdomon ise, sur dışında kalan bir dış mahalledir ve günümüzdeki Bakırköy'ün karşılığıdır. Zeytinburnu, sur dışında kalmakla kalabalık bir konut bölgesi olmasa da askerlerin talim yaptığı, Hebdomon'dan yola çıkan tören alaylarının geçtiği, başkaldırıları, kuşatmalar, depremler sırasında asker ya da halkın toplandığı, Roma'yı İstanbul'a bağlayan Via Egnatia üstünde önemli bir bölgedir. Resmi törenlere hazırlık çalışmalarının da burada yapıldığını biliyoruz: Kampos'taki etkinliklerin Zeytinburnu'na da taşmasının yanında bu alan, imparatorluğun önemli siyasi ve askeri olaylarına sahne olur; isyan, infaz ya da teşhir günlerinde hareketlenir (Özbayoğlu 2006, s. 14-19). Bizans döneminde sur dışı alanlar, şehrin oldukça sık karşılaştığı kuşatmalar nedeniyle emniyetsiz olduğundan sürekli olarak iskan edilmemişti. Bizans dönemine ait Balıklı Ayazması yanındaki Panayia Kilisesi yörenin bilinen en eski yapısıdır. I. Basileios Balıklı civarında 9. yüzyılda Piyi Sarayı'nı inşa ettirmiştir. Ayazmayla birlikte Çırpıcı Çayırı 5. yüzyıldan sonra gözde bir mesire yeri olmuş olmalıdır (Akbulut 2006, s. 378-379). Ayrıca Altın Kapı yapıtının bu dönemde imparatorların şehre giriş ve merasimleri için kullanıldığı bilinmektedir. 7. ve 8. yüzyıllardan itibaren Bizans Devleti'nin gücünü

⁸ www.zeytinburnu.bel.tr. 2012.

kaybetmesiyle birlikte buradaki birçok tesis ve yerleşim alanı terk edilmiştir. Buna paralel olarak alan harap bir hale gelmiş, birçok eser kaybolmuştur.

4.3.1.2 Osmanlı Dönemi

15. yüzyılın ikinci yarısında, Türklerin İstanbul'u fethi, alanın gelişimi açısından belirleyici bir unsur olmuştur. Osmanlılar zamanında bugünkü Zeytinburnu sınırları dahilinde ilk yerleşim alanının Kazlıçeşme civarında olduğu anlaşılmaktadır. Fatih Sultan Mehmed'in, İstanbul'u fethetmesinden sonra ilk yaptığı icraatlardan biri, İstanbul'u pek çok açıdan dünyanın cazibe merkezi haline getirecek ve ona yeni bir görünüm kazandıracak olan imar faaliyetleri ve bunun bir uzantısı olarak şehirde o zamana kadar gelişmemiş ya da bilinmemiş muhtelif meslek, zanaat ve esnaflık türlerini ve ustalarını İstanbul'a çekmek olmuştur. Bu amaca yönelik olarak Fatih, İstanbul'u fethettikten ve Yedikule Hisarı'nı inşa ettirdikten sonra, bugünkü Zeytinburnu'ndaki dericiler sektörünün de habercisi sayılabilecek tabakhaneler kurdurtmuştur. Bu tabakhanelerin civarında bir de ayrıca Fatih tarafından cami inşa ettirilmiştir. Bu yapılaşma ile birlikte Zeytinburnu'nda ilk yerleşim de başlatılmıştır (Özvar 2006, s. 70). XVII. yüzyılın büyük gezgini Evliya Celebi, Seyahatname'sinde Kazlıçeşme'deki yerleşim ile ilgi enteresan bilgi vermektedir. Evliya Celebi, fetihden sonra buranın mamur bir semt haline geldiğini, Kazlıçeşme Camii'nin dışında yedi mescide, bir hana, bir hamama, yedi sebile, üç tekkeye, çeşitli kerhanelere ve evli ailelerden çok tabakhanelerde çalışan bekarların kaldığı mahallelere tesadüf ettiğini dile getirir (Evliya Celebi, Seyahatname, Cilt: I, s. 391). Bununla birlikte, fethi takip eden dönemlerde Zeytinburnu, daimi ve yoğun bir yerleşim sürecine özellikle II. Abdülhamid zamanında konu olmuştur. Bu padişah zamanında Zeytinburnu'nun İstanbul'da yapılması planlanan en önemli iki sanayi kompleksinden birinin yeri olarak tayin edilmesiyle birlikte, semt, hem imparatorluk hem de İstanbul için mühim bir yer işgal etmeye başlamıştır. İstanbul'un en büyük iki sanayi kompleksinden birinin Zeytinburnu'nda kurulması ve bunun yanında modern diyebileceğimiz deri fabrikalarının tesis edilmesi, Zeytinburnu'nun bir yerleşim alanı olarak cazibesini arttırmıştır. Semtte ciddi sayılabilecek nüfus birikiminin başlangıcı da böylelikle gerçekleşmiştir. Bu tarih XIX. Yüzyılın sonlarıdır. Sanayi kompleksi içinde yer alan baruthane, tüfekhane, fişekhane

ve diğerlerinin yanında o tarihlerde inşa edilen askeri hastane ile birlikte, özellikle Kazlıçeşme ve bugünkü Yenidoğan mahallesi civarlarında yerleşim yoğunlaşmıştır. Bunları Sümer, Yeşiltepe ve diğerleri izlemiştir (Surların Öte Yanı Zeytinburnu,s.72). Bölgeye canlılık getiren bir başka oluşum “Kudüslü Papazlar” olarak bilinen topluluktur. İstanbul Türklerin eline geçince çok eskiden beri bu kentte yerleşmiş olan Rumlar arasında anlaşmazlık çıkmış; bu anlaşmazlık sonucu, “Kudüslü Papazlar” adıyla anılan bir grup Rum, İstanbul’dan ayrılarak Kazlıçeşme dolaylarına, özellikle bugünkü "Zeytinburnu burnu" olarak bilinen deniz kıyısına yerleşmiş ve Zeytinburnu toprakları üzerinde bilinen en eski yerleşmeyi kurmuşlardır. Bir süre sonra, Zeytinburnu burnu ile Kazlıçeşme dolayları Kudüslü Papazların, türlü tarım ürünleri, zeytin ve birçok yemişler yetiştirerek, gönüllerince yaşam sürdükleri şirin bir yöre durumuna gelmiştir. Bakırköy tapu kayıtları incelendiğinde: Bugünkü Zeytinburnu ilçesi topraklarının 3/4’ünün “Kudüslü Şerif Çiftliği” adı altında, Kudüslü papazların tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmaktadır. Kudüslü papazların buraları tapulu yerleri durumuna getirmelerinin başlangıcı, Osmanlı Padişahlarından II. Bayezid çağına dek uzanmaktadır. II. Bayezid çağından önce bu toprakların Türklerin tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Zeytinburnu topraklarının tapu kayıtlarında Kudüslü papazların yeri olarak gözüken bölümlerinden birçoğu Vakıflar Yönetimine (İdaresine) devredilmiştir. Ancak Surp Pırgiç Ermeni Hastanesi, Rum Hastanesi’nin yeriyle, birçok boş arsanın yine azınlıkların tapulu yerleri olduğu görülmektedir (Akçay 1974, s. 8-9).

Şekil 4.6: Zeytinburnu İstanbul Surları(XX.yy başları)



Kaynak: Surların Öte Yanı Zeytinburnu s.76 Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları 2005

Şekil 4.7 günümüzde Kültür Vadisi projesinin yapıldığı sur hattının XX.yy başlarındaki halini göstermektedir.

4.3.1.3 Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyet döneminde de Bakırköy'e bağlı olan yörede bugünkü ilçe merkezinin olduğu çevrenin yerleşme karakteri, geniş çayır, bahçe, bostan ve tarlaların çevrelediği kıyıdaکی Kazlıçeşme tabakhaneleri dışında ancak, tek tük yapıların görüldüğü büyük boşluklar içindeki seyrek yapılaşma düzeninden farklılaşmaz. Kazlıçeşme ile Bakırköy arasında uzanan ve üzerinde önce gecekonduların ortaya çıkacağı, sonra da geleceğin Zeytinburnu İlçesi'nin biçimleneceği alan da Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde Veli Efendi Hipodromu dışında geniş bir açıklıktır (Akbulut 2006, s. 382).

Şekil 4.8: Zeytinburnu Kazlıçeşme bölgesine ait kartpostal(XX.yy başları)



Kaynak: Surların Öte Yanı Zeytinburnu s.76 Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları 2005

Türkiye’de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme’de başlamıştır (Şekil 4.8). Kazlıçeşme kentin dışında kalan boş bir yöreydi. Dericilik sanayi, denizin kıyısında, suyu, güneşi kısaca kendisine gerekli tüm olanakları sağlayan ortamda gelişirken, çevreye yerleşenlerin sayısı da her geçen gün biraz daha çoğalıyordu. Dericilik sanayini dokuma sanayi izledi ve 1927 yılında Bezmenler Kazlıçeşme’de dokuma sanayini kurunca buralarda çalışan işçiler çevreye yerleşmeye başladılar (Akçay 1974, s. 10). Bu, yörede dericilik dışındaki ilk sanayi tesisi olmakla birlikte 1930 yılı öncesinde İstanbul’da kurulan toplam 6 dokuma fabrikasının ikisi bugünkü Zeytinburnu ilçesinde bulunmaktadır (Tümertekin 1997, s. 164).

Şekil 4.9: 40’lı yılların başında Kazlıçeşme’nin deniz tarafından görünümü



Kaynak: Surların Öte Yanı Zeytinburnu s.123 Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları 2005

Şekil 4.9 Kazlıçeşme sahil şeridinin 1940 lı yılların başlarındaki halini göstermektedir. Çeşitli kaynaklara göre 1947 yılı Zeytinburnu için bir dönüm noktası olarak görülmektedir. İstanbul’da yapılan kent planlama çalışmaları (Agache, Lambert, Elgötz 1933, Wagner 1938, Prost 1936) uygulanmadığından sanayinin mekansal gelişimi ara düzenlemelerle yönetilmekte olup İstanbul Belediyesi İmar Müdürlüğü’nün

27 Nisan 1947 tarihli yayımladığı İstanbul Sanayi Bölgelerine ait Talimatnamesi ile Eyüp-Silahtarağa, Eyüp-Yenikapı, Yedikule-Bakırköy arasına örgütlü sanayinin yerleşmesi öngörülmüştür. Böylece sur dışına alınan örgütlü sanayinin yeri 1949 yılında yayımlanan ilgili komisyon raporu ile de vurgulanmıştır (Şenyapılı 1998, s. 302). İlgili komisyonun raporuna göre, diğer yerler arasında Maltepe dolayları ve Kazlıçeşme-Zeytinburnu çevresi ağır sanayi bölgesi olarak tespit edilmiştir (Kılınçaslan, 1981, s. 235'den aktaran Akbulut 2006, s. 383).

4.3.2 Gecekondulaşma Süreci (1940-1960)

İstanbul'da ilk gecekondu 1945 yılında Kazlıçeşme'de görülmüştür. 1947 ve 1948 yıllarında gecekondu yapımı hız kazanmış; 1948 yılındaki yıkım kararından kurtulduktan sonra da sayıları giderek artmıştır⁹ (Gökçen; 2006. s. 366-371).

Sanayinin gelmesi ve gelen iş gücünü yönlendirecek bir konut sunum biçimi ve politikasının bulunmayışı giderek bölgede gecekondulaşmayı başlatmıştır (Şekil 4.10).

İlk yoğun gecekondu yerleşmesinin görüldüğü mülkiyeti karışık, vakıflar denetimindeki bu alan, tarım ve hayvancılık yapılmak üzere icara verilmekteydi. Sanayinin mekansal yerleşimine ilişkin kararlar sonucu deri, tekstil, çimento ve diğer bazı dallardaki işyerleri Zeytinburnu'nda toplanmıştı; hemen bitişiğindeki Kazlıçeşme zaten imparatorluk döneminden bu yana derici esnafının iş ve konut yeriydi. Merkezin bekar odalarından ve geçiş bölgelerinden taşan göçen nüfus, herhangi bir iş bulma ümidi ile sanayi nüvesinin çevresindeki bu zayıf denetimli tarım alanlarına derme çatma kulübeler yaparak yerleşmeye başlamıştır. İşçilerin böyle kendi olanakları ile yakın

⁹ Gökçen (2006. s. 366-371), Nephân Saran'ın 1971 yılında yayınlanan 'İstanbul'da Gecekondu Problemi' isimli makalesinden şöyle aktarmaktadır: "Burada (Zeytinburnu) yapılan ilk gecekondu yol kenarına kurulmuştur. İlk önce jandarmanın bu işi biraz hayretle karşılamış fakat gün geçtikçe bunların sayılarının artması jandarmayı müdahaleye mecbur etmiş, evvela kaymakama sonra da valiye haber verilmişti. Vali bunları yıktırmak üzere teşebbüse geçmiş ise de işe politika karıştığından yıkım yaptırılmamıştı. Buna rağmen valinin emri ile gecekondu sahasının etrafı çevrilmiş içeriye içecek su dahi bırakılmamıştı. 1947 yılının kışı ve baharı halkla jandarmanın arasındaki kavgalarla geçti. 1948 yılının Mayıs ayında bir Salı günü bütün o bölgelerdeki gecekonduculara yazılı ve sözlü olarak gecekonducuların Pazar günü yıktırılacağı bildirildi. Halk, müthiş bir paniğe kapıldı. Bu işi durdurmak üzere gecekonducular sağa sola başvururken bir gazete idarehanesinde kendilerine o sırada İstanbul'da bulunan Büyük Millet Meclisi Reisine gitmeleri tavsiye olunmuş. Gecekondu ileri gelenlerinden bir grup Reisin evine giderek on bölgeye gelmeye ikna etmiş. Zeytinburnu'na gelen Meclis Reisini halk perişan bir halde ağlayarak karşıladı. Reisin arabası da esasen pek fazla içeri giremedi. Çünkü o tarihte Zeytinburnu diz boyu çamurdu. Meclis reisi, orada halka evlerinin yıktırılmayacağına dair söz verdi ve birkaç gün sonra da radyo, gecekonducuların yıktırılmayacağı haberini yayınladı."

çevreye yerleşmeleri işçi ücretlerinin artmasını önlediğinden fabrika sahipleri bu tür yasadışı bir eylem için açık yardım yapmamakla birlikte, konutlarını kurabilmeleri için işçilerine avans vermişlerdir (Şenyapılı, 1998. s. 302).

Şekil 4.10: Bir zamanlar Zeytinburnu



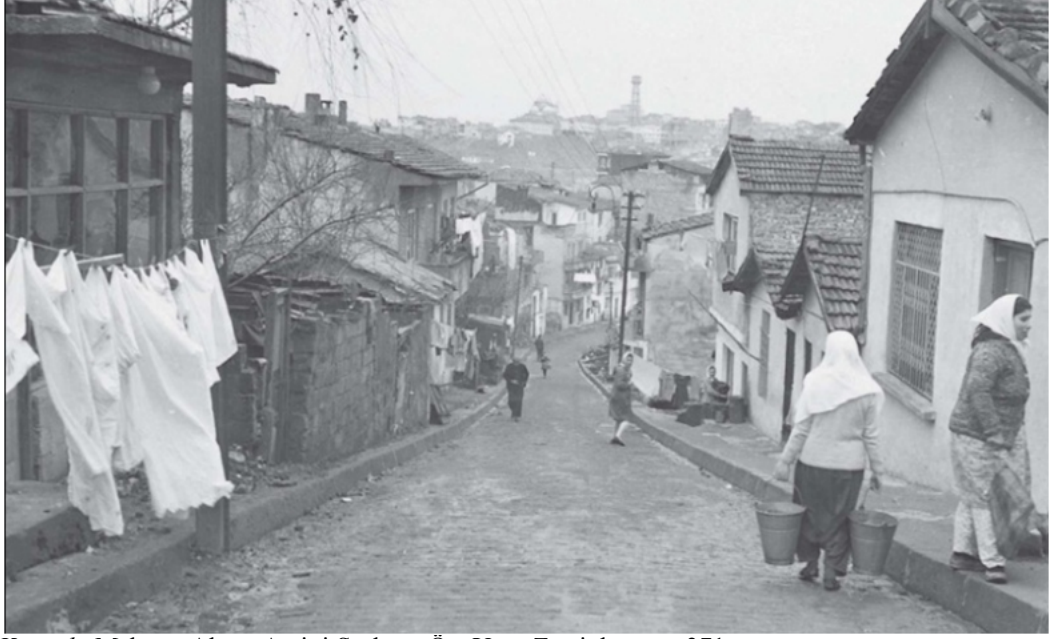
*Kaynak:*Fotoğraf: Hilmi Şahenk Surların Öte Yarı Zeytinburnu s.367 Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları 2005

Mart 1949'da Zeytinburnu'nda 3218 gecekondü tespit edilmiş olup bu rakam o tarihte İstanbul ilçeleri arasındaki en yüksek gecekondü sayıdır. Zeytinburnu sakinleri kısa sürede kendi aralarında örgütlenerek Kazlıçeşme-Zeytinburnu Çevresi Güzelleştirme Derneği'ni kurmuşlar ve derneğin topladığı parayla ana cadde taşla kaplandığı gibi, bir de ilk yardım merkezi kurulmuştur (Tekeli 1994, s. 94-95).

Çok partili siyasal yaşama geçilmesi de gecekonduların seslerinin duyulmasını kolaylaştırması, bu gecekondü mahallelerinin hem büyüme hem de meşruiyet kazanması sonucunu doğurmuştur. 1949'daki ilk gecekondü affıyla o yıla kadar yapılmış bulunan gecekondular yasallaştırılmıştır. Af yasalarıyla gecekonduların meşrulaştırılması ve belediyelerin bu alanlara alt yapı getirmesine olanak verilmesi, gecekondü gelişmesini hızlandırmış, bölgenin gelişmesi ve nüfusun çoğalmasını beraberinde getirmiştir.¹⁰

¹⁰ İstanbul Ticaret Odası 2001

Şekil 4.11: İlk gecekondulaşmanın başladığı Zeytinburnu'nun bir mahallesi



Kaynak: Mehmet Alpay Arşivi Surların Öte Yanı Zeytinburnu s.371

Şekil 4.11 ilk gecekondulaşmanın başladığı dönemlerde Zeytinburnu'ndaki mahalle yapısını göstermektedir.

Zeytinburnu nüfusu göçlerle hızla artarak 1953'de 50.000 olur ve aynı yıl Bakırköy'e bağlı bucak merkezi haline gelir. Bu tarihlerde Zeytinburnu Bucağı, Telsiz, Nuri Paşa, Sümer, Yenidoğan, Demirhane ve Yeşiltepe olmak üzere altı mahalleden oluşmaktadır (Akbulut 2006, s. 388). Yaklaşan 1957 erken seçimlerinin de etkisiyle 1 Eylül 1957'de Zeytinburnu ilçe olur (Akbulut 2006, ss. 388-392).

Yörenin büyümesini ivmelendiren ikinci olaylar dizisi ise, dönemin başbakanı Adnan Menderes'in 1950'lerde İstanbul'da giriştiği imar operasyonları olur. 1956 imar hareketinin merkezinde Sirkeci-Florya Sahil Yolu yer almaktadır (Şenyapılı 1978, s. 61.'den aktaran Akbulut 2006, s. 392). Bu dönemin önemli imar çalışmalarından biri de Londra Asfaltı olarak da bilinen eski E-5, şimdiki D-100 karayolunun Trakya uzantısının inşasıdır. Aynı yıllarda Yedikule-Ayvansaray arasında kara surlarına paralel bir cadde de açılır. Böylece Zeytinburnu yerleşmesi üç yönden üç önemli ulaşım aksı ile sınırlanmış ve tanımlanmış olur. Bu ulaşım akslarından Sahil Yolu ile surlara paralel cadde aslında tam olarak yeni bir sınır tanımlamasa da yörenin erişilebilirliğini artırır. Yeni ulaşım güzergâhları aynı zamanda sanayi ve gecekonduların yayılması için de yeni istikametler gösterir. Nitekim bu doğrultuda Londra Asfaltı'nın kuzeyi de 1960'larda sanayi ve gecekonduyla dolar (Akbulut 2006, ss. 392-393).

1949'u takiben 1953, 1963, 1966, 1976, 1983, 1984 ve 1986 yıllarında çıkarılan gecekondulaşma affıyla ilgili yasalar ya da yapılan yasa değişiklikleriyle amaçlanan, o güne kadar yapılan gecekondulara meşruluk getirerek yeni yapımları önlemek olmakla beraber, çıkan her af, gecekondulaşmayı teşvik edici olmuştur. Gecekondulaşma "Gecekondulaşma, ıslah, önleme" programları adı altında hızla büyümüştür.¹¹

4.3.3 1960-2000 Arası Dönem

1966 yılında çıkan 775 sayılı Gecekondulaşma Yasasının temel amacının "ıslah, tasfiye" ve "önleme" olarak biçimlendiği görülür (Kılınçaslan 1981, s. 243). Gecekondulaşma Yasası'nın getirdiği uygulamalardan biri de Gecekondulaşma Önleme Bölgeleri'dir. Hazine mülkiyetindeki bu alanlarda çağdaş konut çevreleri yaratılarak gecekondulaşma sakinlerine önceleri kiralanması daha sonraları da uzun vadeli olarak satılması yoluyla dar gelirli kesimin sağlıklı ve çağdaş konut sahibi yapılması ve bu yolla gecekondulaşmanın önlenmesi amaçlanmıştır. Bununla birlikte, 1980'li yıllara kadar gecekondulaşma önleme bölgelerinde ya da çeşitli benzeri düzenlemelerle dar gelirliye yönelik apartman blokları şeklinde toplu konut çevreleri üretilir. Bu süreçte, Zeytinburnu'nda da gecekondulara yönelik yeni planlama çalışmaları başlatılır. 1960'lı yıllarda yörenin ilk blok apartmanları olan İşçi Evleri Blokları ya da Sosyal Konutlar Seyitnizam Mahallesi'nde inşa edilir (Akbulut 2006, s. 396). Zeytinburnu imar ıslah planları 1968-1969 yıllarında, yol istikamet planları ise 28.03.1986 tarihinde onaylanmıştır. Maltepe sanayi bölgesinde ise 30.10.1986 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre uygulama yapılmaktadır. İlçe bütününde hisseli parseller ile ilgili İslah İmar Planları 2981/3290 sayılı yasa gereğince bölge bölge sonuçlandırılmaktadır (Gökçen 2006, s.373). Gecekonduların apartmanlaşma süreci de büyük ölçüde bu planlarla başlar. 1986 tarihli Zeytinburnu Nazım İmar Planı ile 350 k/ha. ile 500 k/ha. brüt konut alanı yoğunlukları 450 ve 600 k/ha. brüt yoğunluğa arttırılır. Gabari yükseklikleri de 15.5 m. ile sınırlanır. 11-3-1994 tarihinde onanan Zeytinburnu Revizyon Nazım İmar Planı, brüt konut alanı yoğunluklarını yine arttırarak sırasıyla 400, 500, 600, 700 k/ha olarak belirlerken, buna uygun olarak, gabari yüksekliklerini "uygulama imar planında kısıtlanabilir" ifadesiyle serbest bırakır. Böylece, küçük parseller ve dar yollardan

¹¹ İstanbul Ticaret Odası 2001

oluşmuş gecekondü dokusu üzerindeki apartmanlaşma süreci, kentsel mekan standartlarını daha da kötüleştirerek yoğunluk artırımıyla bir anlamda yenilenmiş olur (Akbulut 2006, s. 397).

Genel olarak bir değerlendirme yapılacak olursa; 1960'lı yıllarda İstanbul, Ankara, İzmir için oluşturulan metropoliten plan bürolarından sonra Türkiye'de analitik yanı daha ağır basan ve sorunlara nispeten daha yaratıcı çözümler üretebilen bir planlama süreci başlar. İstanbul Metropoliten Alanının yeniden planlanması çalışmalarında Zeytinburnu gibi kent çeperindeki gelişme potansiyeli olan alanlar için de çeşitli öneriler getirilir. 1970'lerde İstanbul Nazım Plan Bürosu'nun İstanbul Metropoliten Alanı'nın planlama ve düzenlemesine ilişkin çeşitli etüt ve plan çalışmaları ile 1980'de onaylanan İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı'nın temel stratejisini oluşturan desantralizasyon ilkesi çerçevesinde bir yandan İstanbul'un sanayi bölgeleri için yeni düzenlemeler ve yer seçimi kararları, diğer yandan da yeni ulaşım güzergahlarının yörenin çevresi ve İstanbul'la olan bağlantılarını güçlendirmesi İstanbul için 1970 sonrası düşünülen desantralizasyon politikaları çerçevesinde yeni rolleri de gündeme getirir. 1980 tarihli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı'nda Zeytinburnu ilçesi için önerilen işlevler konut alanları ve kısmen sanayi olarak öngörülür. Yine bu çerçevede, 1970'lerden beri İstanbul Nazım Planı tarafından Tuzla'da bir organize sanayi bölgesine taşınması öngörülen Kazlıçeşme'deki dericiler için 1982'de Tuzla Dericiler Organize Sanayi Bölgesi planı hazırlanır. 1980'lerin sonlarından itibaren 500 yılı aşkın bir süredir Kazlıçeşme'yi kendilerine bir tür yurt seçmiş olan dericiler için göç yolları gözükür. Deri imalathaneleri de 1990'ların başlarından itibaren Tuzla'daki yeni sanayi bölgesine taşınır. Geride kalan, son derece sağlıklı, köhnemiş bir çevre oluşturan deri imalathaneleri bütünüyle yıkılarak, yoğun bir kentsel doku içinde rekreatif amaçlarla kullanılabilir geniş bir alan kazanılmış olur (Şekil 4.12-4.13). Buna karşın, bu alanda uzun yıllar çeşitli planlama ve imar sorunları nedeniyle aktif bir düzenleme yapılamamıştır (Akbulut 2006, ss. 384-385).

Şekil 4.12: Kazlıçeşme Dericilerin bulunduğu bölgeye ait resimler (1986)



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.13: Kazlıçeşme Dericilerin bulunduğu bölgeye ait resimler (1990)



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

1990'ların sonuna gelindiğinde Zeytinburnu'nun tamamen apartmanlaştığını görmekteyiz. Şekil 4.14 1990'ların sonlarına doğru Zeytinburnu'nun genel görünümünü göstermektedir.

Şekil 4.14: 1990'lı yılların sonu Zeytinburnu genel görünüm



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Günümüzde ise Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm projesinde pilot bölge seçilmesi ile birlikte son dönemlerde sahil kısımlarda inşaatları devam eden lüks Rezidans projeleri ile de hem sosyal kimliği hem de ekonomik durumu değişmektedir ve oldukça değer kazanmaktadır (Şekil 4.15).

Şekil 4.15: Son yıllarda yapılan çalışmalarla çehresini değiştiren Zeytinburnu ilçesine ait fotoğraflar



Ottomare / Sinpaş



Astay Gayrimenkul / 16-9



Merkez Park Evleri



Zeytinburnu Kültür Merkezi

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

4.4 ZEYTİNBURNU'NDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ SÜRECİ

4.4.1 Kentsel Dönüşüme Neden İhtiyaç Duyulmuştur?

1950 li yıllardan itibaren ‘‘ gecekondu’’ olgusunun görüldüğü ve hızla artan çarpık yapısı fiziki ve sosyal mekan sorunlarıyla Zeytinburnu kentleşme sürecini oldukça problemlili yaşayan ilçelerden biridir. Bölgede bulunan kayıtlı ve kayıtsız sanayi, işyerleri günümüzde bir değişim sürecine girmişse de yerleşmenin sağlığını, yaşam kalitesini ve can güvenliğini direk olarak etkileyen faktörlerdir.

Zeytinburnu İlçesi’nde oluşan gecekondu alanı sırayla ikinci nesil hisseli mülkiyetler ile kaçak parselasyon ve yapılaşma süreçleri yaşamıştır. Bu süreçler neticesinde;

- Dar sokaklar
- Küçük imar ada ve parselleri,
- Yetersiz kamusal alanlar,
- Taban alanı açısından aşırı yoğun yapılaşma,
- Yapısal anlamda uzmanlardan hizmet alınmadan yapılmış konut stoğu,
- Bina içi alan kullanımındaki dengesiz planlama gibi olumsuzluklar ortaya çıkmıştır.

Tüm bu olumsuzluklara ek olarak, 1999 Marmara depremi sonrasında yapılan araştırmalarda depreme karşı dayanıksız bir yapı stoğuna sahip olan Zeytinburnu, zemin yapısındaki sorunlar, yapılı çevrenin plansız ve çoğunlukla mühendislik mimarlık hizmetleri almadan üretilmiş olması, ömrünü tamamlayan yapılar bu alanlardaki sosyal zafiyetler doğal olarak alanın yenilenmesi, yeniden canlandırılması, dönüşüm gibi konuları gündeme getirmiştir.

Bölgede ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşümleri bir araya getiren, yaşam standartları yüksek, yaşanabilir, sürdürülebilir, estetik çözümler üretmeyi hedefleyen stratejik kararların uygulamaya konulması gerekmektedir.

4.4.2 Zeytinburnu Pilot Bölge Projesi

Zeytinburnu Pilot Bölge Projesi, İstanbul Deprem Master Planı (İDMP) ve JICA raporları doğrultusunda Zeytinburnu ilçesinde AB uyum programları çerçevesinde

İstanbul'a özgü değerler korunarak daha güvenli ve yaşanabilir mekanlar oluşturmak için yapılacak uygulama projesidir. Bu projenin İstanbul geneli için bir örnek teşkil etmesi ve Kentsel Dönüşüm Projeleri ile kısa, orta ve uzun (max. 30 yıl) dönemde yeni, güvenli ve yaşanabilir bir Zeytinburnu hedeflenmiştir.

Bu hususta “**Teşhise**” yönelik JICA raporu, “**reçete ve tedaviye**” yönelik Deprem Master Planı hazırlanmış ve bu esaslar doğrultusunda Zeytinburnu Pilot Bölge seçilerek, uygulamaya başlanmıştır. Pilot Bölge bölümüne ileri kısımlarda değinilecektir.

4.4.3 JICA Raporu Değerlendirmesi

1999 Marmara Depreminin ardından merkezi ve yerel yönetim İstanbul için olası bir depreme hazırlık çalışmalarına başlamıştır. Valilik, yasa gereği, afet sonrası yönetim için Afet Merkezi oluşturmuş, bu sırada İstanbul Büyükşehir Belediyesi de AKOM'u (Afet Koordinasyon Merkezi) kurmuştur.

2002 yılında Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ortak çalışması sonucunda İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı hazırlanmıştır. Bu çalışmanın amacı, İstanbul'un olası deprem tehlikesi karşısında afet önleme/hasar azaltma planına temel teşkil edecek olan sismik mikro-bölgeleme çalışmalarını geliştirmek, binalarda ve altyapıda meydana gelebilecek hasarları hesaplamak, kısa, orta ve uzun vadeli depreme dayanıklı şehircilik için önleme/risk azaltma önerilerinde bulunmak ve risk azaltma programları geliştirmektir (Erkan, 2010). Çalışmanın aşamaları 7 bölüm halinde gerçekleştirilmiş olup, bunlar:

1. Aşama: Çalışma konularının tespiti İçin mevcut bilgilerin toplanması, analiz edilmesi ve değerlendirilmesi.
2. Aşama: Zemin durumu, nüfus-bina durumları ve diğer konular ile ilgili arazide ve yerinde incelemeler yapılması.
3. Aşama: CBS veritabanının oluşturulması ve verilerin analiz edilmesi.
4. Aşama: Deprem hareketlerinin analizi.
5. Aşama: Sismik tehlike ve hasarın hesaplanması.
6. Aşama: Tehlike haritalarının ve sismik mikro bölgeleme haritalarının değerlendirilmesi.

7. Aşama: Kentsel afet önleme ve hasar azalımı konularında detaylı inceleme yapılması.

JICA çalışması böylece, kentsel dokuyu depreme dayanıklı kılmaya odaklanmış, kesin bir Büyükşehir kentsel yenileştirme stratejisi geliştirilmesi için sağlam bir ilk envanter oluşturmuştur (Kocabaş, 2006).

Söz konusu çalışma kapsamında, bölgenin jeolojisi, geçmiş dönemlerdeki sismik aktivitesi ve bölge ile etkileşimde olduğu çevrede yapılan sismik gözlemler analiz edilerek, İstanbul'da gerçekleşmesi beklenen depreme ilişkin dört alternatif model sıralanmıştır:

- Model A: Yaklaşık 120 km. uzunluğundaki hat 1999 İzmit depremi fayının tam batısından Silivri'ye kadar uzanan hattır.
- Model B: Yaklaşık 110 km. uzunluğundaki hat 1912 Mürefte-Şarköy depremi fayının doğu ucundan Bakırköy açıklarına kadar uzanan hattır.
- Model C: Bu model Marmara Denizinde 170 km uzunluğundaki Kuzey Anadolu Fayının aynı anda kırılacağını varsaymaktadır. Moment büyüklüğünün 7,7 olacağı tahmin edilmektedir. Bu büyüklük bugüne kadar bölgede meydana gelecek olan en yüksek değerdir. Bu model en kötü durumu ifade etmektedir.
- Model D: Marmara Denizi'nin kuzeyinde devam eden fay hattı Çınarcık Çukuruna kuzeyden dik eğimle girmektedir.

Çalışma alanı, İBB sınırları içinde bulunan 27 ilçe ve ek olarak seçilen 3 ilçenin (Büyükçekmece, Silivri ve Çatalca) ilçe merkezleri (yapılaşmış alanı) kapsamaktadır.

JICA'daki Felaket Senaryosu Model – C 'de Zeytinburnu

- Nüfus : 244.729
- Bina sayısı : 15.573
- Can kaybı : 5.455
- Ağır yaralı : 7.455
- Oluşacak Enkaz : 7.229.000 ton

Kurtarma Operasyonlarında Kurtarılacak Nüfus

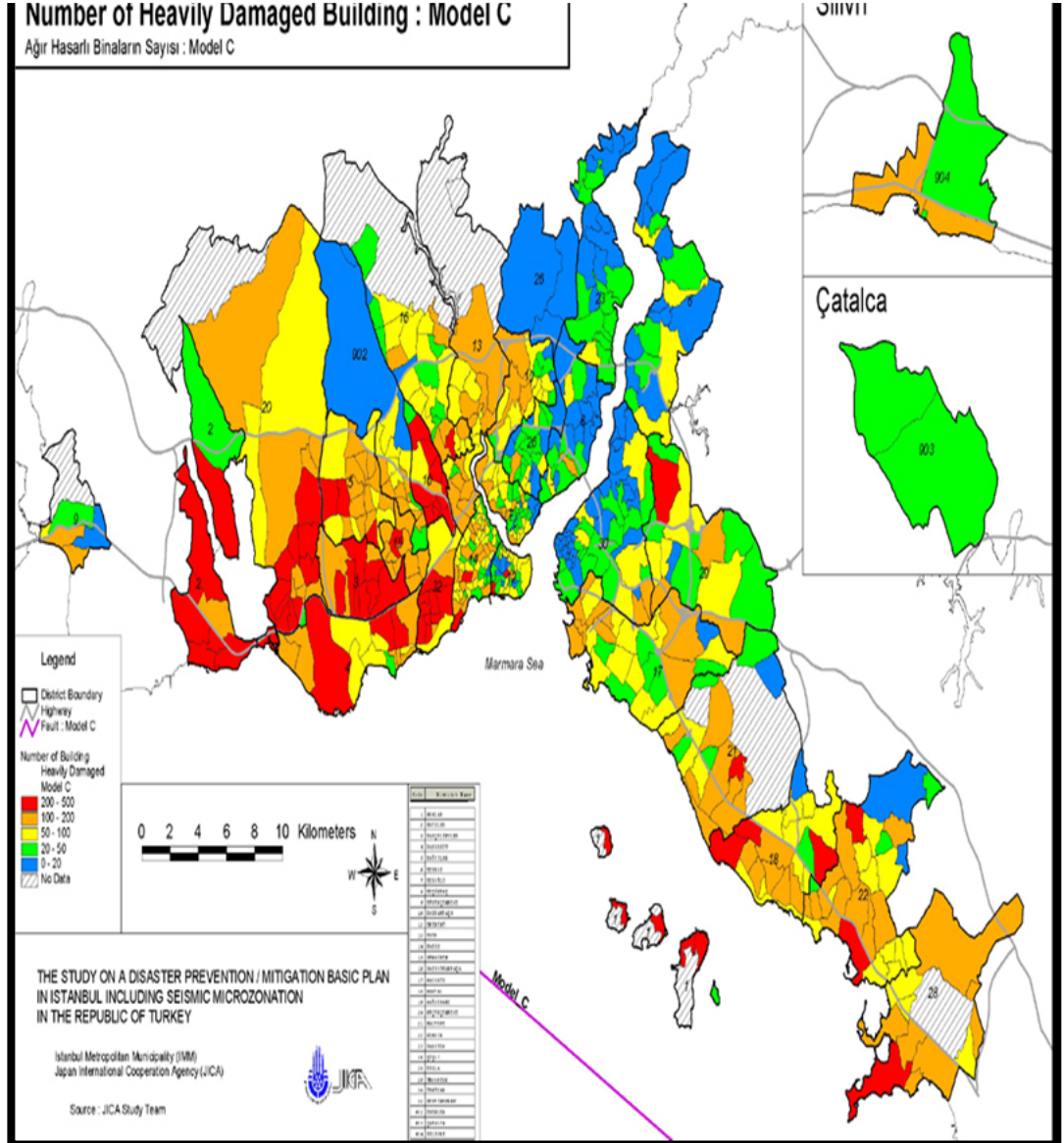
- Ağır hasarlılardan : 47.700
- Orta hasarlılardan : 49.300

Bina Hasarı

- Ağır hasarlı bina : 3.036
- Orta hasarlı bina : 2.963
- Az hasarlı bina : 4.185

Toplam : 10.184 (%65,4)

Şekil 4.16: JICA raporu değerlendirmesi ¹²



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

¹² (Model C'ye göre Ağır Hasar Göreceği tahmin edilen bina sayısına göre renklendirilmiştir. En fazla sayıda binanın ağır hasar göreceği tahmin edilen alanlar kırmızı ile renklendirilmiştir.)

JICA tarafından yapılan çalışmalarda 500 metre aralıklarla zeminde yapılan araştırma sonuçlarına göre İstanbul genelinde 54 riskli mahalleden 6'sı Zeytinburnu ilçesinde bulunmaktadır (Şekil 4.16). Bu mahalleler, Seyitnizam, Beştelsiz, Çırpıcı, Veliefendi, Sümer ve Gökalp'tir. Zeytinburnu'nun 13 mahallesinden 6'sının taşıdığı bu risk %45 'lik bir oran demektir. Zeytinburnu ilçesinde afet riskinin yüksek olması nedeniyle Zeytinburnu'nda Kentsel Dönüşüm'e karar verilmiştir.

4.4.4 İstanbul Deprem Master Planı (İDMP) Değerlendirmesi

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile dört üniversite (İTÜ, ODTÜ, YTÜ, BÜ) arasında gerçekleştirilen protokol kapsamında yürütülmekte olan, İstanbul için depremle ilgili hazırlıklar dahil, deprem öncesi ve sonrasında gerçekleştirilecek her türlü tespit ve işlemler için hazırlanan bir plandır.¹³ Deprem riskinin yüksek oluşu, bina stokunun kalitesiz, ilk gecekondü bölgesi olması gibi nedenlerden dolayı Zeytinburnu, Deprem Master Planının pilot alanı olarak seçilmiştir.

Zeytinburnu'nun daha sağlıklı bir kent kimliğine kavuşması için öneriler maddeler halinde şu şekilde sıralanabilmektedir (Zeytinburnu Kent Konseyi Fiziksel Konular Çalışma Grubu Raporu, 2007):

i) Bölgemizde büyük bir deprem beklenmektedir. Bu nedenle depremle ilgili çalışmalara daha fazla ağırlık verilerek, kurumlar arası eşgüdüm sağlanmalı, çalışmalara

¹³ 18 Ağustos 2003'te kamuoyuna sunulan Deprem Master Planı, 7 ana bölümden oluşmaktadır. Planda 1. Bölüm'de yapılan çalışmanın kapsam ve hedefi tanımlanmıştır. Bu bölümde 13 risk sektörü belirlenmiş, her bir sektörde bir sonraki büyük deprem olasılığına karşılık ilgili her aktörün yapması gerekenler kurgulanmıştır. Plan bu bölümde ilgili aktörler bağlamında tüm fiziksel, yasal ve kurumsal önlemlerin eşgüdümlü çalışmasını önermektedir. 2. Bölümde, önceki çalışmalardan da yararlanılarak belirlenmiş nüfus, yapılar, ulaşım sistemleri ve yaşam destek hatları, temel tesisler, hizmetler ve acil tepki verme kapasitelerini özetleyen mevcut durum tespiti yer almaktadır. 3. Bölümde, sismik durum ve mevcut yapıların envanter çalışmaları değerlendirilmiştir. Risk taşıyan yapıların güçlendirme, yıkma ve yeniden yapma kararları için birkaç yöntem sunulmuştur. "Kentsel Planlama, Yasal Konular, Yönetim ve Finansman" adını taşıyan 4. Bölümde, İstanbul'un kentsel planlanması ve yenilenmesi ile risk azalımı birlikte ele alınmış, Master Planın uygulanmasını sağlayacak yeni yasal düzenlemeler, örgütsel yapılar ve finans araçları tartışılmıştır. 5. Bölümde bilgi yönetimine ilişkin yazılım, donanım ve veri konuları ele alınırken, 6. Bölümde toplum ve eğitim başlığında depreme hazırlıklı olma programları önerilmiştir. Son bölüm olan 7. Bölümde de ulusal acil durum yönetim çerçevesi önerilerek afet yönetiminin temel ilkeleri tanımlanmaktadır.

hız ve kolaylık kazandırılmalıdır. Kentsel Dönüşüm Projesi daha fazla zaman kaybedilmeden hayata geçirilmelidir.

ii) Kent bileşenleri çağdaş şehircilik ilkelerine göre yeniden planlamalı ve yeniden yapılandırılmalıdır. Kentin ana fonksiyonları olan oturma, çalışma, ulaşım ve dinlenme alanları arasında ilişkilerin iyi kurulması, insanlara kolaylıklar sağlaması ve standartlara uydurulması amaçlandırılmalıdır.

iii) Zeytinburnu kent merkezi olarak adliye Meydanı yeniden planlanmalıdır. Belediye hizmet binası, kaymakamlık yönetim binaları kent merkezinde yeniden inşa edilerek bir yandan sağlıklı bir yapıya kavuşturulmalı, diğer yandan vatandaşa güvenlik ve işlem kolaylığı sağlanmalıdır. Kurumlar arası eşgüdüm yani yönetim sağlanarak bu sorunun çözülmesine çalışılmalıdır.

iv) Ulaşım Master Planı hazırlanarak trafik ve ulaşım sorunları bütünsel olarak çözümlenmelidir. Otopark sorununa çözüm için, bugüne kadar tahsil edilen otopark harçları amacına uygun kullanılmalıdır.

v) Haftalık semt pazarları pazarcı esnafını da mağdur etmeden yeni yerler bularak sokak aralarından çıkartılmalı, haftada iki güne indirilmelidir. Örneğin pazar günleri demirciler sitesi uygun olduğundan büyük ve örnek bir pazaryeri olabilir.

vi) Çırpıcı Çayırı eski tarihsel kimliğine kavuşturulmak suretiyle piknik ve mesire yeri olarak düzenlenmelidir.

vii) Kent bütününde Zeytinburnu Kültür Merkezi, Zeytinburnu Sokak Çocukları Evi, Güçsüzler Evi, Zeytinburnu Özürlüler ve Spastik Çocuklar Merkezi, Zeytinburnu Gençlik Merkezi, Zeytinburnu Kadınlar Evi projeleri en kısa zamanda hayata geçirilmelidir.

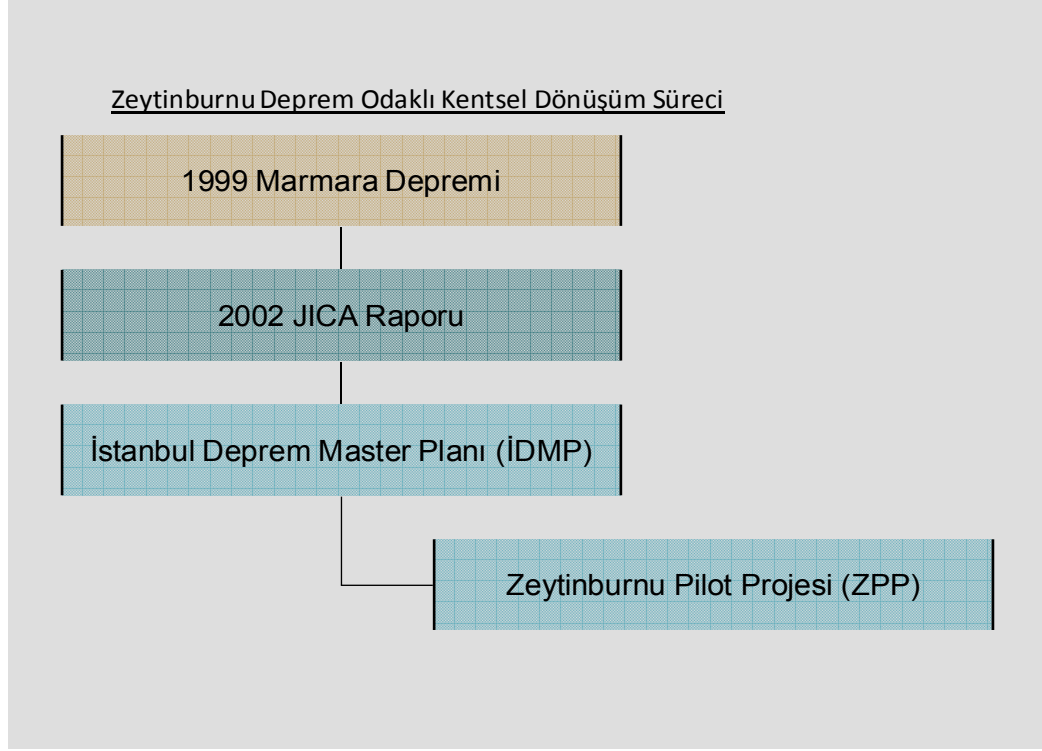
viii) Sokakların değerlerini arttırıcı ve estetiğini yükseltici çalışmalara hız verilmelidir. Şehir mobilyaları Zeytinburnu'na özgün olarak tasarlanmalıdır.

ix) Zeytinburnu sahilinde, silueti bozan çok katlı binalara izin verilmemeli, Zeytinburnu bu binaların arkasına hapsedilmemelidir. Turizm alanı olan bu bölgede az katlı halka açık turizm yapıları inşa edilmeli Zeytinburnu sahili Zeytinburnu halkından koparılmamalıdır.

x) Zeytinburnu'nun kit kaynaklarının rasyonel kullanılması gerekir. Bu nedenle Yerel Gündem 21 bünyesindeki Proje Geliştirme ve Değerlendirme kozasının desteklenmesi

gerekmektedir. Bu koza ile tüm paydaşlar arasında sağlıklı bir diyalog kurulmalı ve kurumlar arası eşgüdüm sağlanmalıdır.

Şekil 4.17: Zeytinburnu ilçesindeki kentsel dönüşüm projesine ait süreç



Şekil 4.17 Zeytinburnu İlçesindeki Kentsel Dönüşüm sürecine ait akış şemasını göstermektedir.

4.5 ZEYTİNBURNU İLÇESİNDE BULUNAN YAPILARIN HALİHAZIRDAKİ DURUMU

4.5.1 Neden Zeytinburnu Pilot Bölge Seçilmiştir?

Sorunlu Yapıların Her Kategoriyi İçermesi

İlçede bulunan mevcut binaların kat adedinden binaların türüne, yapım tarzındaki farklılıklardan binaların yerleşim düzenlerindeki çarpıklıklara kadar geniş bir alanı kapsamaktadır (Şekil4.18).

Şekil 4.18: Zeytinburnu İlçesinde bulunan yapı kategorileri



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.19: Zeytinburnu ilçesinde bulunan farklı kategorilerdeki sorunlu yapı stoğu



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Gecekondulaşma ve Çarpık Kentleşmenin İlk Odağı olması

1950 den itibaren İstanbul'un konumu nedeniyle göçlerin artmasıyla Zeytinburnu ilçesine yoğun bir talep oluşmuştur. Gecekondu bölgeleri ortaya çıkmıştır (Şekil 4.19-4.20). Dolayısıyla hesapsız ve plansız yapılaşma deprem riskini binalar bazında artırmaktadır. Sadece 1990-2000 arası 10 yıl içerisinde 5000 kaçak yapı yapıldığı Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde kayıt altına alınmıştır.

Şekil 4.20: Zeytinburnu ilçesinde bulunan gecekondulara ait fotoğraflar



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Sosyo-Kültürel Dokusunun Özellikleri

Zeytinburnu ilçesi halkının eğitim, gelir düzeyi, memleket, yaş durumuna bağlı olarak oluşturduğu dokudur (Şekil 4.21).

Şekil 4.21: Zeytinburnu ilçesinde bulunan kişilerin sosyo-kültürel dokularının farklı olması ve yaşadıkları mekanlar



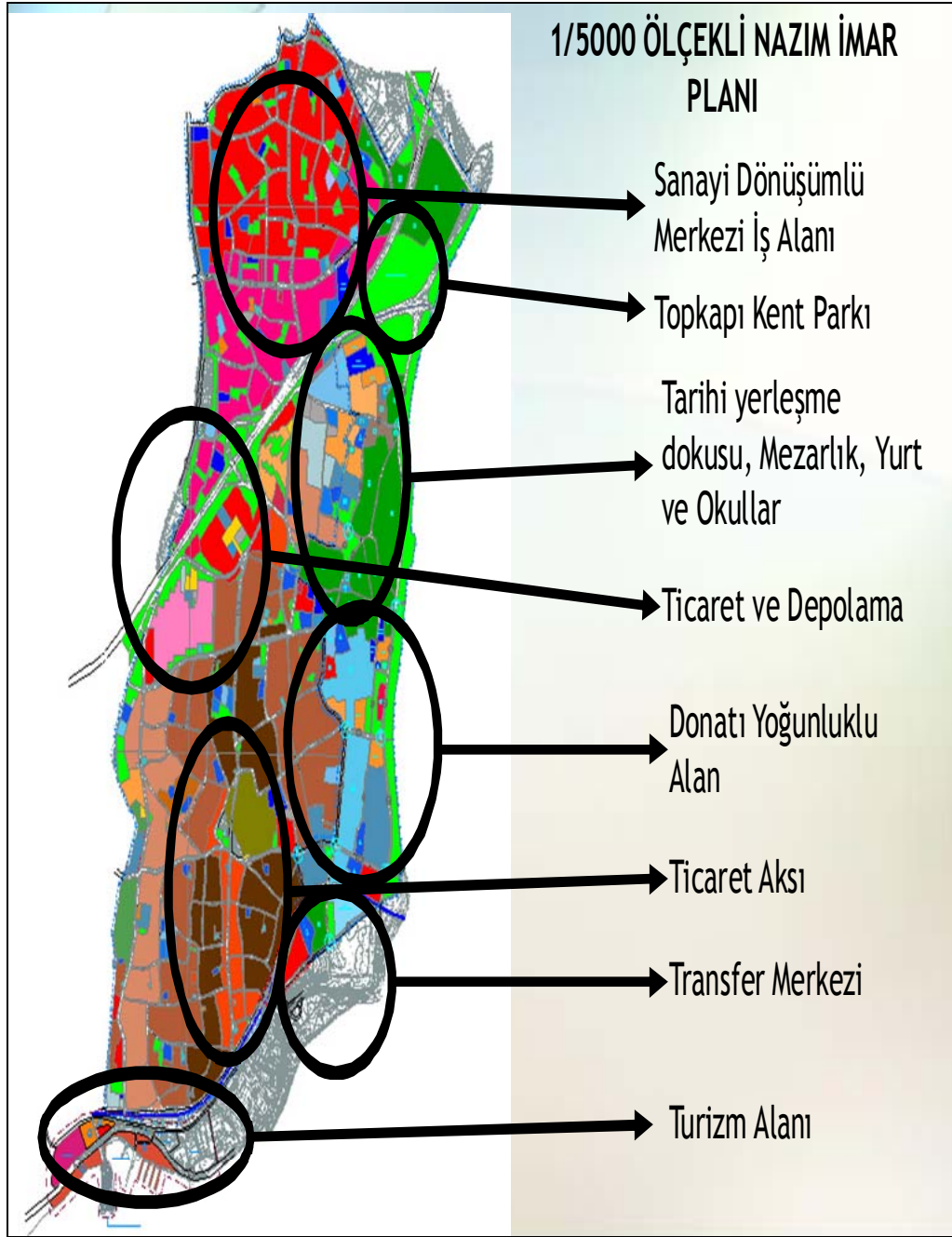
Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Öncelikli riskli alanlardan olması nedenlerinden dolayı Zeytinburnu İlçesinin pilot proje alanı olarak belirlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinde¹⁴ Zeytinburnu Pilot Projesi için “İstanbul Deprem Master Planı (İDMP)” ile “Eş Zamanlı (EZ)” yürütülecek “Deprem Riski Yüksek Alanlarda (DRYA)”, “Yeniden Yapılandırma (YY)”, “Rehabilitasyon (R)”, Güçlendirme Programı (GP)” kapsamında Zeytinburnu İlçesinin “Pilot Proje (PP)” olarak “Kentsel Dönüşüm (KD)” çalışmaları ile ilgili “Araştırma (A)” ve kentsel “Yapı Stokunun (YS)”, “Güvenli (G)” ve “Sürdürülebilir (S)” kılınması, kapsamında “Modeller (M)” geliştirilerek “Uygulanabilir Pilot Proje (UPP)” işidir” denilmektedir. Bu çerçevede İDMP ortaya çıkaracağı Proje ve Eylem Paketleri “Reçeteyi” bu paketlerin ayrı ayrı ihaleler yoluyla yerine getirilmesi ise “Tedaviyi” sağlayacaktır.

¹⁴ www.ibb.gov.tr

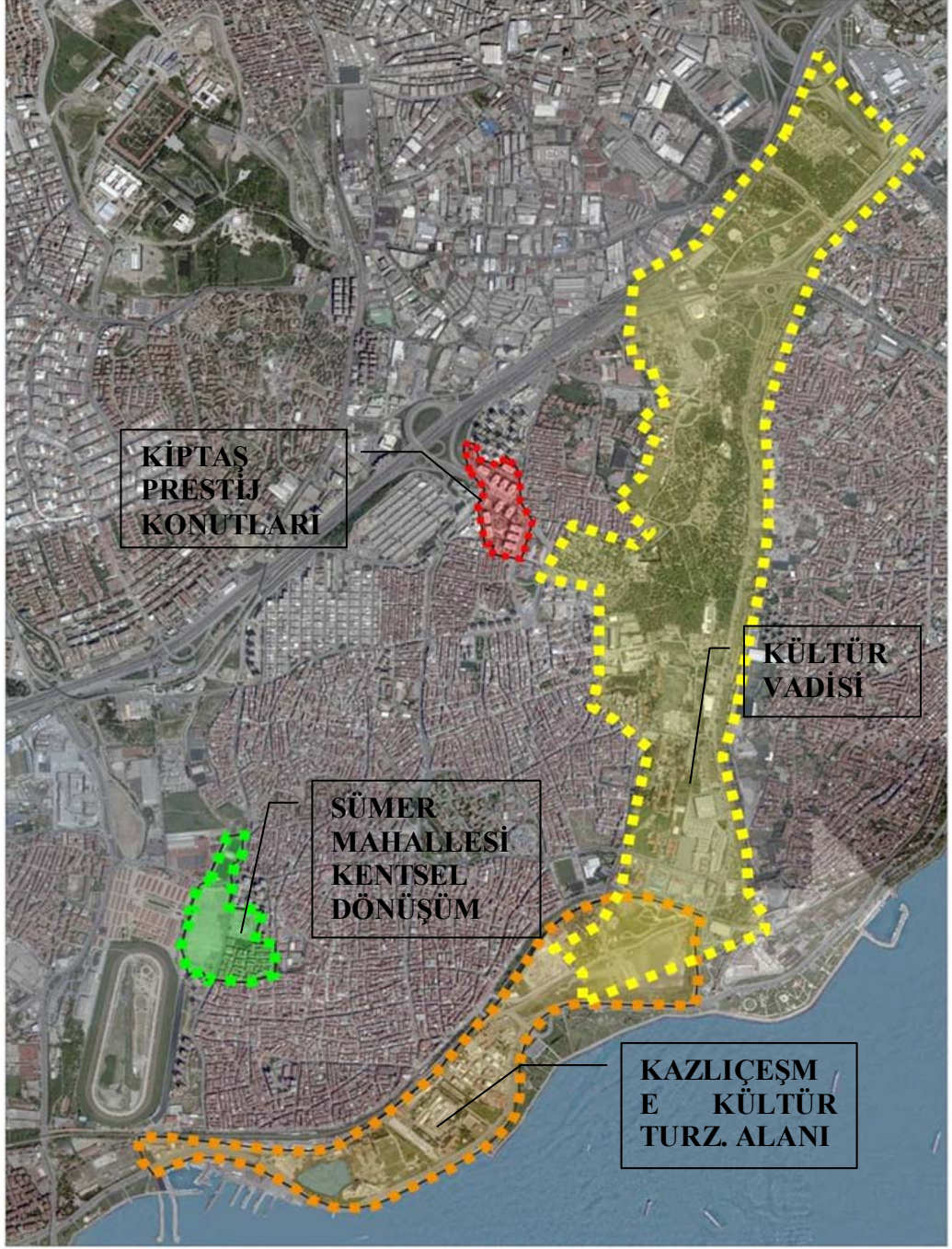
Şekil 4.23: Zeytinburnu ilçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

4.6 YAPILAN PROJELER

Şekil 4.24: Zeytinburnu yapılan projeler



4.6.1 Sümer Mahallesi Deprem Referanslı Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu ilçesinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 17/06/2010 Tarih ve 5998/1 md. ile değişik 73. Maddesine dayanarak ilçe bütününde dönüşüm potansiyeli taşıyan ve kentsel dönüşümü tetikleyebilecek alan olarak Sümer Mahallesi öngörülmüş ve Kentsel

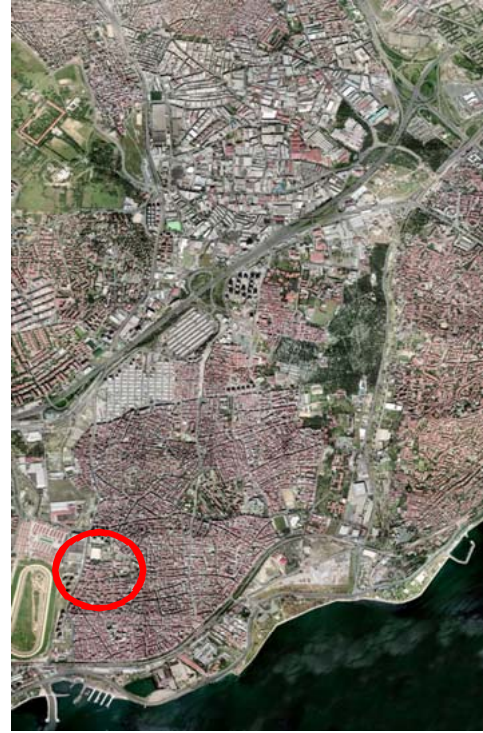
Dönüşüm Alanında uygulamalara başlanmıştır. Dönüşümün Sümer Mahallesi'nde başlamasının temel nedeni yoğunluğun yüksek olması ve ilk etapta yapılacak konutlar için boş alanın olmasıdır.

Şekil 4.25'te görüldüğü üzere Sümer Kentsel Dönüşüm Projesi iki etapta oluşmakta olup, ilk etap Sümer Mahallesi'nin belli bir kısmında 13 Ada'yı; Prof. Turan Güneş Caddesi, Bozkurt Sahası, 24 Sokak, Şehit Er Davut Baş Sokakları arasında kalan kısmı kapsamaktadır. Kentsel dönüşümde en zor adımlardan birisi halkı ikna etme aşamasıdır. Kentsel dönüşüm yapılması düşünülen bölgenin halkı ortaya somut bir proje konulmadan katılımının mümkün olmadığı aşikâr olup bu hususta dönüşüm alanındaki 15.400 m² boş alanda 1.etap uygulaması başlatılmıştır.

Şekil 4.25: Sümer kentsel dönüşüm alanına ilişkin 1/5000 ölçekli plan ve uydu fotoğrafı

“Sümer” ...

- Proje ilk etapta Sümer Mahallesi'nin belli bir kısmında 13 Ada'yı; Prof. Turan Güneş Caddesi, Bozkurt Sahası, 24 Sokak, Şehit Er Davut Baş Sokakları arasında kalan kısmı kapsamaktadır.

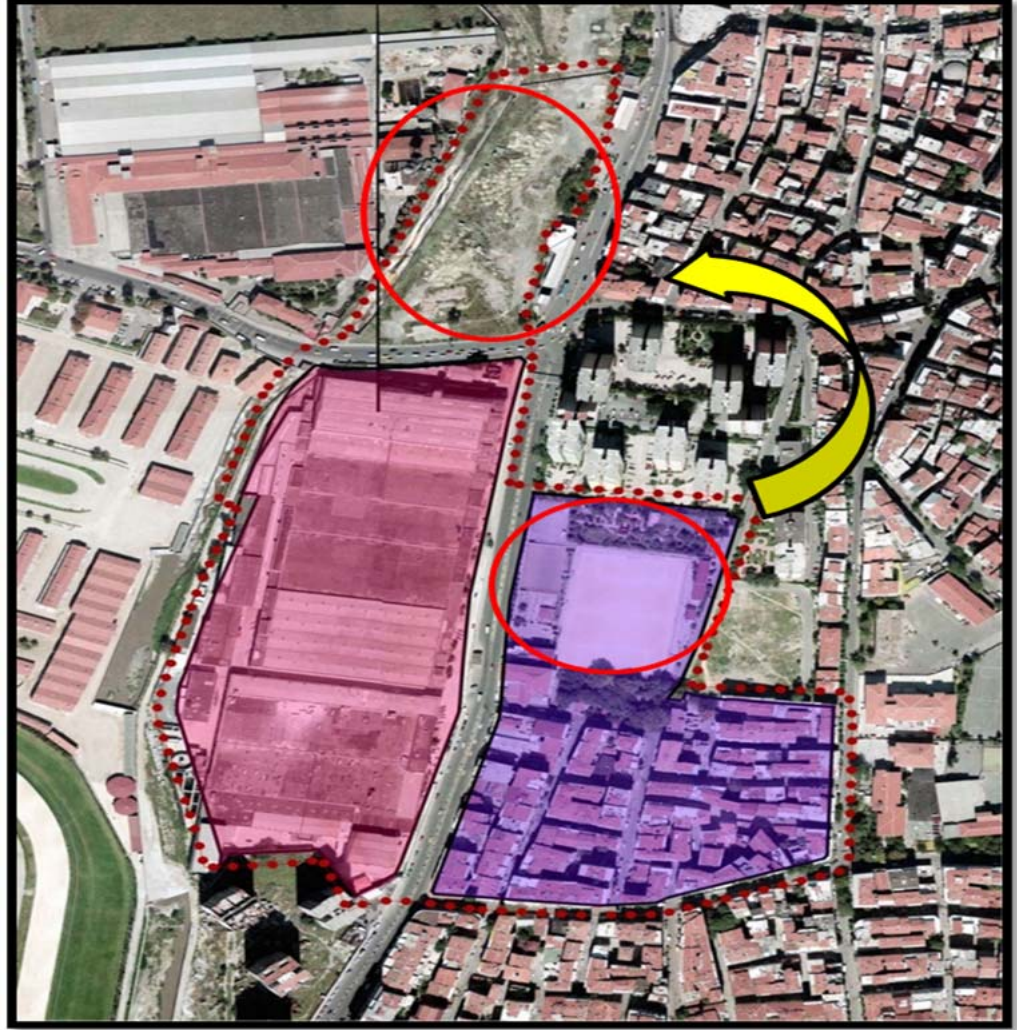


Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Proje sahasının kuzeyindeki 70.000 m²'lik Bozkurt Fabrikası alanının arsa maliki olan Koç grubuyla kat karşılığı antlaşma yapılmak suretiyle yüzde 60'ı kamuya kazandırılarak, projeye kaynak oluşturulmuştur. 25 ayrı apartmanda yaklaşık 250 aile ile bir araya gelinmiştir. Tüm malikleri ile birebir görüşmeler yapılmıştır. Binaların yasal statüsüne bakılmaksızın, her bağımsız birimin %75'i kadar bağımsız birim ve 1 adet kapalı otopark bedelsiz olarak taahhüt edilmiştir.

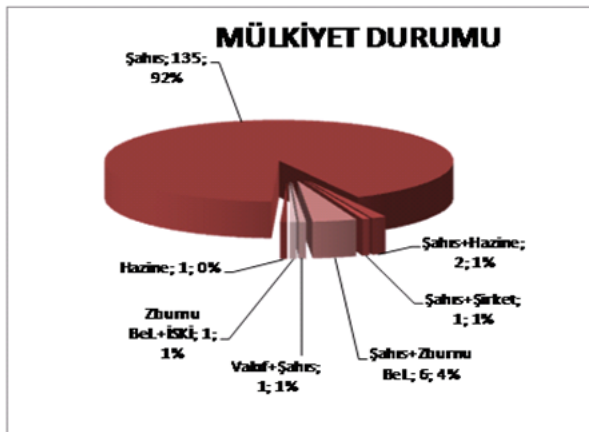
Mülkiyet sorunu çözülmüş olup 6,3 Ha alanda 18. Madde uygulaması yapılmıştır. Bozkurt Amatör Spor Sahası Koç Grubuna ait olan 1659 Ada 61 (Eski= 17) parsele taşınmıştır(Şekil 4.26-4.27).

Şekil 4.26: Kentsel Dönüşümün yapılacağı alandan yerleşimin olduğu kısımlara ait uydu fotoğrafı



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.27: Kentsel Dönüşümün yapılacağı alandan yerleşimin olduğu kısımlara ait uydu fotoğrafı ve mülkiyet paftası

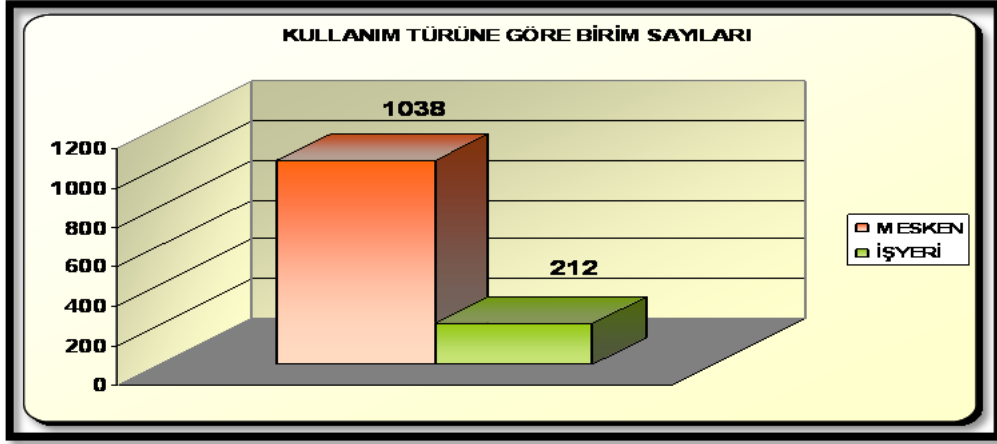


MÜLKİYET DURUMU	
Hazine	1
Şahıs	135
Şahıs+Hazine	2
Şahıs+Şirket	1
Şahıs+Zeytinburnu Bel.	6
Şahıs+Vakıf	1
Zbunu Bel.+İSKİ	1
Toplam	147

Kaynak: Zeytinburnu Belediye Arşivi

Zeytinburnu Pilot Projesi verilerine göre proje alanında yapıların %47'sinin deprem riski taşıdığı belirlenmiştir. Bölgedeki yenilenecek bina stoğu; 1038 daire, 212 işyeri olmak üzere 1250 bağımsız birimden oluşmaktadır.

Şekil 4.28: Sümer mahallesi kullanım türüne göre birim sayılar



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.28 Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kullanım türüne göre birim sayıları 1250 bağımsız birimin 813'ü ruhsatlı, 437'ü ise ruhsatsızdır. Ruhsatlı 813 birimin 122'si iskanlı, geri kalan 691 birim ise iskansızdır. Proje alanında yer alan 1250 birimden 536 tanesi yüksek riskli yapı kategorisindedir.

4.6.2 Sahilpark Projesi

Sahilpark Projesi, 02/06/2010 Tarihinde ruhsat almıştır. 13 blok ve 1 otoparktan oluşan proje, 631 daire + 21 dükkan ile toplam 93698 m² inşaat alanı önermektedir (Şekil 4.29).

Şekil 4.29: Sahilpark Projesi



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşiv

4.6.3 Sümerpark Projesi

Şekil 4.30: Sümerpark Projesi



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Sümerpark Projesi, 24/12/2010 tarihinde ruhsat almıştır. 18 blok, 1 otopark, 1 sosyal tesis ve 1 rezidanstan oluşan proje, 968 daire + 46 dükkan ile toplam 217203 m² inşaat alanı önermektedir. Şekil 4.30 projenin yapılacağı alanı ve Şekil 4.31 yapılması planlanan projenin bitmiş hali gözükmektedir.

Şekil 4.31: Kentsel Dönüşümün yapılacağı alandan yapılması planlanan yapıların görsel fotoğrafları



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Yasal dayanak olarak 5393 sayılı Belediyeler Yasasının 73. Maddesi kullanılmıştır. Mülkiyet sorunu ise 18. Madde uygulamasıyla çözümlenmiştir. Koç grubuna ait olan eski Bozkurt fabrikasının olduğu arsa Kiptaş ve Koç grubu arasında kat karşılığı antlaşma yapılarak yüzde 60 dönüşüm projesi için yüzde 40 ise Koç grubuna tahsis edilmek üzere proje başlatılmıştır. Sahilpark projesinin yapılacağı alanda bulunan Bozkurt Amatör kulübü arsının kuzeydoğusunda bulunan Koç grubundan alınan arsaya taşınmıştır. Sahilpark projesinde Bozkurt amatör kulübüne ait olan yapı yıktırılarak proje başlatılmıştır. Sümerpark projesi ise zaten boş olan arsada başlatılmıştır. Bu anlamda halkı ikna etmek adına somut bir adım atılarak öncelikle konutların yapılarak dönüşüm alanında bulunan sakinleri mağdur etmemek adına bu konutlara transfer ederek kademeli olarak dönüşümü gerçekleştirmek planlanmıştır. Sahil Park projesi tamamlanmak üzere henüz yıkım işlemine başlanılmamıştır. Projenin amaçları göz önüne alınıp mevcut durum değerlendirmesi yapacak olursak:

Zeytinburnu İlçesinin kentsel dönüşüm gereksinim duyan kentsel dokusunun şekillenmesinde geçmişten günümüze yanlış yasal ve yönetsel politikaların uygulandığı gözlemlenmiştir. Bu kapsamda, aflarla birlikte gecekondu oluşumunun yasallaştırılması, yapı yoğunluğunun arttırılması yöntemiyle gecekonduların kentsel alanda yarattığı sağlıksız fiziksel ve sosyal çevre sorunlarının çözülmeye çalışıldığı görülmüştür. Günümüz koşullarında gerçekleştiren kentsel dönüşüm çalışmalarında da daha önce yapılan hatalı yönetsel politikaların izlendiği, yasallaştırma yoluna

başvurularak kaçak yapılaşmanın bir bakıma ödüllendirildiği, depreme dayanıklı binalar üretme adına kentsel donatı alanı açısından fakir, yüksek yoğunluklu kentsel mekanların üretildiği sonucuna varılmıştır.

4.6.4 Kültür Vadisi Projesi

2005 yılında 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile hayata geçirilen Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi amacı: Topkapı'dan Kazlıçeşme Sahiline kadar Sur hattı boyunca uzanan aksta bölgenin kültürel, turizm ve ticaret potansiyelini değerlendirecek plan kararları ile mevcut tarihi potansiyelleri ön plana çıkararak inanç turizminin bu alanda gelişmesini sağlamak; tarihi dokuyu ihya ederek aslına uygun olarak yaşatmak ve her türlü çağdaş ihtiyacı tarihi mirasa saygılı davranarak karşılamak bulunuyor (Şekil 4.32). Zeytinburnu'nun çehresini tamamen değiştirecek olan projenin İstanbul için bir kültür odağı haline gelmesi amaçlanmıştır.

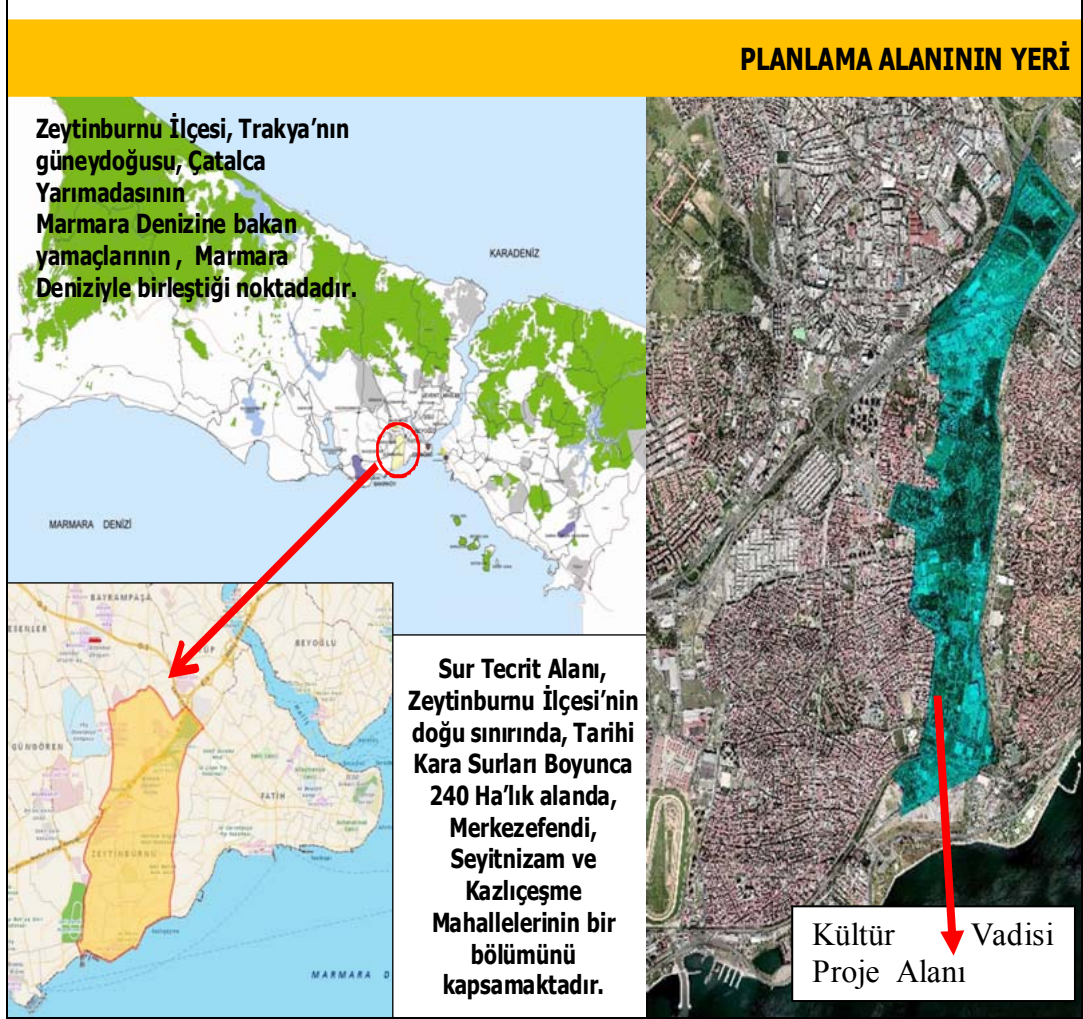
Şekil 4.32: İstanbul Karasurları (Zeytinburnu)



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesindeki Zeytinburnu Belediyesi Şehircilik Atölyesi (ZEŞAT) tarafından yürütülen Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi tamamlandığında ortak mirasımız olan tarihi ve kültürel değerlerin yenilenmesi ve kullanılarak yaşatılması söz konusu olacaktır.

Şekil 4.33: Kültür vadisi proje alanı



Zeytinburnu Kültür Vadisi Proje alanı, Roma Döneminde başlayan, Bizans Dönemi ile gelişen ve Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar ulaşan çok zengin ve değerli bir geçmişe sahip Tarihi Yarımada'nın batısında ve bu alanla komşu durumda bulunmaktadır. Zeytinburnu Kültür Vadisi Proje Alanı, İstanbul'un fethi sırasında Osmanlı Ordusu'nun üzerinde konuşlandığı ve daha sonra çeşitli tarihsel olayların cereyan ettiği ve bunların günümüze kadar kalıntılarının yer aldığı tarihi bir bölge (Şekil4.33).

Proje alanında; Bizans Dönemi ve Fetih'ten sonra İstanbul'un surlar dışındaki yerleşim yerlerinden olan Merkezefendi Cami, Yenikapı Mevlevihanesi, Meryem Ana Balıklı Rum Kilisesi ve Balıklı Ayazması, Seyitnizam Cami ve bütün bunların çevresindeki yapılanmalar, tarihi birçok önemli şahsiyetin medhun buldukları mezarlıklar ve

Tazminat'tan sonra oluşturulan gayrimüslim mezarlıkları ile Tarihi Sur dibi bulunuyor.¹⁵

Zeytinburnu ilçe sınırları içinde güneyde sahilden kuzeyde D-100 Karayoluna kadar surlar boyunca uzanan alan, barındırdığı tarihi, kültürel değerlerden dolayı İstanbul 1 No'lu KTVK Kurulu tarafından 19.06.1981 tarih ve 12850 sayılı karar ile sit alanı ilan edildi. 16.06.2005 tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında sur tecrit sınırları içinde kalan alan 07.10.2005 tarih ve 2005/70 sayılı kararı ile Zeytinburnu Belediye Meclisi'nce yenileme alanı ilan edildi.

Bu alanda bulunan Merkezefendi Cami, Yenikapı Mevlevihanesi, Seyitnizam Cami ve Balıklı Ayazma ve Kilisesi ve çevrelerindeki yapılanmalar kültürel odakları, bu odakları birleştiren aks ise kültür aksını oluşturuyor. Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi, tarihi ve kültürel varlık olarak korunması gerekli yapıların restorasyonları, kültür aksı içinde kalan kültür odaklarını, odakları birbirine bağlayan aks, mezarlık duvarlarının iyileştirilmesi düzenleme çalışmalarının yanı sıra konut, ticaret ve diğer donatı alanları ile ilgili iyileştirme ve geliştirme projelerini kapsıyor. Yanlış şehir planlamaları sebebiyle, Zeytinburnu'nun sahip olduğu kültürel ve tarihi değerleri yitirmek tehlikesine karşı bu tehlikeyi bertaraf etmek amacıyla uygulamaya alınan proje 240 hektarlık bir alanda uygulanmaktadır.

Kültür Vadisi Projesi kapsamında Merkezefendi bölgesinde, tarihi iskân alanları ile bu alanın güneyinde yer alan mevcut konut alanlarında bulunan sağlıksız yapıların iyileştirilmesi ve bunun Zeytinburnu iskân alanları için örnek teşkil etmesinin amaçlandığı projede ayrıca tarihi mezarlıklar, eski mahallelerin yok olması ile ortaya çıkmış boş alanların çevre koşulları dikkate alınarak düzenlenmesi, kirletici ve seviyesiz imalat alanlarının plan kararları çerçevesinde bölge dışına çıkarılması ve restorasyon gerektirecek alanların tayin edilerek tarihi kültürel değere sahip yapılara çağdaş ihtiyaçlara cevap verecek şekilde uygun bir işlev kazandırılarak bölgenin sosyal ekonomik yapısı ile bütünleşmesini sağlamak projede yer alan temalar arasında yer alıyor.

5 Eaptan oluşan Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi'nin 1. Etabı, Kültür Odaklarını Sağlıklılaştırma Projesi, Sur tecrit alanında bulunan dört farklı kültürel ve tarihi odağın

¹⁵ Zeytinburnu Belediyesi Yayınları Kültür Vadisi

bütünleşmesini sağlayan bir Kültür Yolu projesidir. Bu proje kapsamında, tarihi ve kültürel değerleriyle ön plana çıkan dört odağın sağlıklılaştırılması, bu aks çevresindeki tarihi Müslüman ve Ekaliyet mezarlıklarının bu kentsel tasarım projesi dahilinde kentsel yaşama dahil edilmesi öngörülmüştür.

1. Etap Kültür Aksı Sağıklaştırma Projesi çerçevesinde yapılan düzenleme ve restorasyon çalışmaları Merkezefendi Meydanı ve Caddesi, Yeni Meydan, Mevlevihane önü Meydanı, Balıklı Ayazma önü Meydanı, Mezarlık Duvarları, Mevlevihane Çeşmesi Hamuşan Duvarları, Tescilli Kapı ve Tescile önerilen duvar projelerinden oluşmaktadır. Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi'nin 2. Etapı, Gelişme Alanlarında Surlar koruma bandında olması nedeniyle bu kültürel çevreye ve tarihi yapılara uygun gelişme öngörülerek Tescilli Yanmış Ahşap Konak, Hacı Mahmut Ağa Cami, Tescile önerilen fırın, Tescile önerilen karakol binası, Kültür Merkezi, Otel ve Konut alanları projelerinden oluşmaktadır.


Osmanlı Mahallesi olarak adlandırılan 3. Etap Yenileme Alanı'nda geçmişteki sokak dokusu korunarak köhneleşmiş yapılar yenilenecektir. Bu etapta, Merkezefendi Hamamı, sivil mimari örneği yapılar, Abdülbaki Paşa Kütüphanesi (Şekil 4.36) ve Merkezefendi Konağı projeleri de yer almaktadır.

700 Yıl. Parkı ve Çevresi'ni kapsayan 4. Etap proje alanında yoğun donatılar bulunmasına rağmen bu yapıların iyileştirilerek ticaret ve turizm fonksiyonunun güçlendirilmesi istenmektedir. 4. Etap projesi kapsamında Turizm-Ticaret Alanları, Donatı Alanlarının İyileştirilmesi ve Huzurevi Projesi bulunmaktadır

Şekil 4.34: Yenileme avan projeleri

YENİLEME AVAN PROJELERİ

Bu doğrultuda **Merkezfendi ve Çevresi** ile **700. Yıl Parkı ve Çevresi Alanlarına** ilişkin Yenileme Avan Projeleri hazırlanmıştır.



MERKEZFENDİ VE YAKIN ÇEVRESİ

**700. YIL PARKI YAKIN ÇEVRESİ
(1625 ADA BÜTÜNÜ)**

Yenileme Projeleri **İstanbul Yenileme Alanları Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun** Onayını Müteakip **Zeytinburnu Belediye Meclisi** Ve Ardından **İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi** Tarafından Onaylanarak **2009 Yılı Aralık Ayında** Meriyete Girmiştir.

MERKEZFENDİ VE YAKIN ÇEVRESİ YENİLEME AVAN PROJESİ

PROJENİN AMACI

- Mevcut tabiat ve kültür değerlerini restorasyon, restitüsyon yoluyla geliştiren,
- Yaşayan canlı bir ortam oluşturan,
- Sakınlerin yaşama biçimini ve standardını yükseltecek, kültür, konaklama ve ticaret yapıları öneren,
- Sosyal ve kültürel buluşma noktası olarak düşünülecek açık alanlar ve meydanlar içeren,

bir proje elde etmektir.

BU AMAÇLA;

Az katlı, yaygın ve içe dönük karakterde bir konaklama tesisi,

Şehir Üzerine Araştırmalar Merkezi ve Kütüphanesi,

En küçük ailenin ihtiyacını da karşılayacak, 30 m²'den 200 m²'ye kadar çeşitli büyüklük ve tipte bir iki katlı konutlarla oluşturulan, koruma bölgesinin tarihi kimliğine uygun çağdaş tasarım yaklaşımı ürünü bir yerleşme,

Artizanal ve bilimsel araştırma, eğitim, uygulama, üretim ve satış yapıları, sahafar, meydanlar tasarlanmıştır.



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.35: Merkezefendi'de restore edilen tescilli yapılara örnek resimler



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.35 restore edilen yapıları göstermektedir. Restorasyon için kullanıcılara 2 alternatif sunulmuştur: Birincisi projelerin çizilmesi ve uygulanması belediye tarafından yapılacak maliyetleri ise 10 yıl vadeyle kullanıcılar tarafından ödenecek, ikincisi ise projeler karşılıksız olarak belediye tarafından hazırlanacak uygulanması ise kullanıcılar tarafından yapılacaktır. Bu şekilde kullanıcıların projeyi içselleştirmesi ve katılımın artması sağlanmış olacaktır. Proje Osmanlı zamanından beri yerleşim yeri olarak kullanılan Merkezefendi mahallesinin tarihi yapısına uygun olarak yenilenmesini ve mevcut kullanıcıların başka bir yere sürülmeden yine aynı yerde ikamet etmelerini sağlamayı amaçlamıştır.

Şekil 4.36: Abdülbaki Paşa Kütüphanesi (Nağmedar)



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.36 Merkezefendi Cami yanında bulunan Osmanlı zamanında kalan yapı; Abdülbaki Paşa kütüphanesi diğer ismiyle Nağmedar, 2007 yılında İstanbul Valiliği İl Özel İdaresinden alınan fon ile aslına uygun olarak restore edilmiştir. Merkezefendi sakinlerinin hatta tüm Zeytinburnu halkının kitap okudukları ney dinletilerinin olduğu musiki faaliyetlerinin yapıldığı bir mekan haline gelmiştir.

Sonuç olarak Kültür Vadisi projesiyle Topkapı'dan Kazlıçeşme sahiline kadar sur hattı boyunca eskimiş yıpranmış tarihi ve kültürel zenginliklerimiz bu proje sayesinde Şekil 4.36-4.37 de görüldüğü gibi yeniden canlandırılarak kamuya kazandırılmış ve bu alan içerisinde yaşayan vatandaşların yine aynı yerde mahalle sosyo kültürel yapısını bozmadan herhangi bir yere sürülmeden yine bu alanda daha modern ve iyi şartlarda yaşamaları için gayret gösterilmiştir. Yapılan meydan düzenlemeleri ile festival konserler gibi aktiviteler tarihi yapıların yeniden canlandırılmasıyla kültür turizminin gelişmesi sağlanacaktır. Zeytinburnu belediye başkanı Murat Aydın'ın deyişiyle 'Kültür Vadisi Projesi ile bugün geldiğimiz noktada artık Yenikapı Mevlevihanesi'nde Sema gösterisi izleyebiliyor, Abdülbaki Paşa Kütüphanesi'nde ney dinleyebiliyor, ferah ve modern bir alan olan Merkezefendi Yeni Meydanı'nda Merkezefendi Festivaline katılabiliyoruz.' Kentsel Ayrışma kavramı çerçevesinde projeyi değerlendirdiğimizde projenin amacına hizmet eden bölge hatta İlçede yaşayan vatandaşların sosyal aktivitelerini yaşayabilecekleri mekanlar üretmesi ayrışmanın aksine bütünleşmenin sağlandığı olumlu bir projedir.

4.6.5 Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısımında Yapılan Projeler

4.6.5.1 Onaltıdokuz

Şekil 4.37: Onaltıdokuz havadan görünümü



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Proje Astay Gayrimenkul tarafından Seaport Projesinin ilk ayağı olarak Mart 2010'da başlatılmıştır. Proje apart otel, rezidans ve AVM olarak planlanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı : 152.000 m²

Şekil 4.37'de görüldüğü üzere proje 3 kule bloktan oluşmaktadır. Blok altlarında ise ticari alanlar mevcuttur.

A Blok 36 katlı rezidans, B blok 32 katlı rezidans, C blok 27 katlı apart otel şeklindedir. Toplamda 572 daire 20.000 m² alışveriş ve yaşam alanı mevcuttur. Proje Zeytinburnu ilçesi Kazlıçeşme Mahallesi 89 pafta 771 ada 12 parsel üzerinde yapılmıştır. Söz konusu parsel proje yapılmadan önce 14/02/2002 T.T. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve

21/09/2004 T.T. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:1.00, H= 15.50 m yapılanma şartlarında **Ticaret Alanında** kalmaktadır.

Zeytinburnu ilçesi Kazlıçeşme Mahallesi 89 pafta 771 ada 12 parsel sayılı taşınmaz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile E: 2,50 yapılanma şartında Turizm Alanı olarak teklif edilmiş olup 16/05/2008 tarih ve 1117 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 05/07/2008 Tarihinde onaylanmıştır. Zeytinburnu Belediye Meclisi tarafından 10/10/2008 tarih ve 2008/242 sayılı kararı ile aynen uygun görülen Kazlıçeşme Mahallesi 89 pafta 771 ada 12 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7. ve 14. maddeleri uyarınca değerlendirilerek karar alınması için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na intikal ettirilmiştir. Ancak 10/11/2009'da Meclis Gündemine alınan (218. Mad.) dosya (2008-3428) İBB Meclisinin 13/03/2009-192 sayılı kararı ile Müdürlüğü'ne iade edilmiştir. 5216 sayılı Kanununun 14. Maddesini değiştiren 06/03/2008- 5747/ 3 mad. sayılı kanunda **“üç ay içinde Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır”** denilmektedir. Ayrıca **“Büyükşehir Belediye Meclisi ve İlçe Belediye Meclisi kararları kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülki idare amirine gönderilir. Mülki idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez”** hükmüne göre Zeytinburnu Belediye Meclisinin 10/10/2008 tarih ve 2008/242 sayılı kararı kesinleşmiş sayılmıştır. Bu cihetle 771 Ada 12 parsel sayılı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli planların ilanı 30/03/2009 – 29/04/2009 tarihleri arasında ilanı yapılmış olup **askı süresi içerisinde konu ile alakalı herhangi bir itiraz ileilmemiştir**. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği 15/05/2009 Tarih ve 296 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilerek Zeytinburnu Belediyesine iletilmiş olup konunun askı işlemi 5216 sayılı Kanununun 14. Maddesini değiştiren 06/03/2008- 5747/ 3 mad. sayılı kanunu gereği yapılmış olduğundan tekrardan askıya çıkarılmamıştır. İstanbul İmar Yönetmeliğinin 3.04 maddesi gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 23.12.2009 tarih ve 2009/22525 TN:2376097 sayı ile avan proje ve cephe silueti yönünden onaylanmıştır. Onaylanan avan proje ve cephe silüetine göre Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından 08.02.2010 tarih - 2009/10116 sayı ile yapı ruhsatı, 24.10.2010 tarih- 2010/9898 sayı ile ve 07.01.2011 tarih - 2011/11668 sayı ile tadilat ruhsatı verilmiş ve

yapı kullanma izin belgesi almıştır. Özetle parsel E:1 H:15.50m iken plan değişikliğiyle E:2,50 Hmax: Serbest bırakılarak ciddi bir rant elde edilmiştir.

Şekil 4.38 : Onaltıdokuz'un Zeytinburnu sahilinden görünümü



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.39: Onaltıdokuz'un boğazdan görünümü



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Projedeki yapılar yükselince İstanbul'un hemen her yerinden görünmeye başlamıştır (Şekil 4.38). Tarihi yarımada'nın yakınında yapılan bu yapılar İstanbul'un silüetini ciddi anlamda etkilediğinden dolayı gerek halk gerekse de meslek odaları tarafından ciddi bir tepkiyle karşılanmıştır. Bu konuda birçok haber yazılı ve görsel basında yer almıştır. 14 Eylül 2011 tarihli Hürriyet Gazetesinin haberine göre 'İstanbul'un silüetinin değiştiği, İstanbul'un tarihi silüetine üç gökdelen sızdığı, Zeytinburnu'ndaki binaların bakanlığın "durdurun" kararına rağmen yükseldiği vurgulanmaktadır.' Esasında o fotoğraf çok şey anlatıyordu (Şekil 4.39). Yine, Radikal Gazetesi'nden Ömer Erbil'in haberi de bu konuda idi. Kazlıçeşme Meydanı'nın yanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Zeytinburnu Belediyesi'nin sorumluluğunda yapılan inşaatlarla ilgili Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadığı, İstanbul 4 Numaralı Koruma Bölge Kurulu raportörleri, inşaatın İstanbul'un Marmara silüet kapsamında olduğunu ve yarımada'nın silüetini olumsuz yönde etkilediğini' tespit ettiği, Kültür ve Turizm Bakanlığı belediyelere "Durdurun" dediğini, sonuç olarak inşaatların devam ettiği, İBB ve Zeytinburnu Belediyesi'ne gönderilen 11.08.2011 tarih ve 168797 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığının yazısında "Sit alanında olmayan ancak Tarihi Yarımada Yönetim Alanı Sınırı içinde kalan ve Tarihi Yarımada'ya çok yakın bir noktada bulunan söz konusu parseldeki çalışmaların incelenerek değerlendirilmesi ve varlığın olağanüstü evrensel değerini geri döndürülemez şekilde olumsuz yönde etkileyecek uygulamaların durdurulması" istendiği bahsediliyordu. Haberdeki diğer ilginç olan bir şey de inşaatların devam ettiği süre içerisinde İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.09.2011 tarih ve 12158 sayılı yazı ile İstanbul'un silüetine zarar verdiğini tespit etmiş olması ancak bu koruma kurulunun kaldırılmasıdır. Kurullar, Kanun Hükmünde Kararname'yle lağvedilmiştir. Şekil 4.40'ta da görüldüğü gibi tepkilerin artması projeyi durduramamış ancak bundan sonrası için yeni bir düzenleme getirmiştir.

Ataköy Silüet Plan Notu Değişikliği

Plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığında bulunan Ataköy Turizm Merkezi ile söz konusu turizm merkezi dışında kalan alanlarda planlama ve uygulama bütünlüğü sağlanması amacı ile "anılan turizm merkezi sınırları içerisinde muhtelif tarihlerde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmış ve 70 (Yetmiş) metrenin üzerinde yapı

yükseklğine imkan veren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli bütün imar planlarında maksimum yapı yüksekliğinin 70 (Yetmiş) metreye indirilmesi yönünde gerekli plan notu değişikliklerinin yapılarak 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanması, ancak söz konusu 70 (Yetmiş) metre yapı yüksekliğinin tüm planlarda uygulandığından daha önce deniz seviyesine göre yapı yükseklikleri belirlenen alanların yol kotuna göre 70 (Yetmiş) metrelik yapı yüksekliğinden faydalanmaları halinde yapı yüksekliklerinde bir artış olacağı dikkate alınarak bu alanların hariç tutulması” Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 26/01/2012 Tarih ve 126/02 sayılı gündeminde karara bağlanmıştır. Bahse konu Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu Kararı uyarınca Zeytinburnu ve Bakırköy İlçeleri sınırları dahilinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca muhtelif tarihlerde onaylanmış olan 2 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 5 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili olarak maksimum yapı yüksekliğinin 70 (Yetmiş) metre olarak sınırlandırılmasına yönelik plan değişiklikleri 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca 28/02/2012 tarihinde resen onaylanmış olup “İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği” 03/11/2003 gün ve 25278 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına ilişkin Yönetmelik’in 15. Maddesi gereği 19/03/2012-17/04/2012 tarihleri arasında Zeytinburnu Belediye Başkanlığı Ek Hizmet Binasında, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında ilan edilmektedir.

Şekil 4.40: Onaltıdokuz son hali 11.12.2012



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

4.6.5.2 Ottomare

Şekil 4.41: Ataköy Siluet Plan notu değişikliği öncesi görsel



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.42: Ataköy Siluet Plan notu değişikliği sonrası görsel



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Onaltıdokuz projesinin İstanbul'un silüetine zarar verdiği tartışmaları sürerken yapımına yeni başlamış olan Ottomare projesi plan değişikliğinden dolayı tadilat projesiyle irtifası düşürülmüştür (Şekil 4.41- 4.42).. Her ne kadar irtifa 70 m ye indirilmiş olsa da Tarihi Yarımada Yönetim Alanı içinde olması ve Yarımada'ya çok yakın bir noktada olması nedeniyle İstanbul silüetini etkilemektedir. Sahil şeridinde yapılan bu projeler bölgenin tarihi kültürel dokusu göz ardı edilerek yapılması İlçe sakinlerinin kamuya açık olması gereken deniz manzarasını kapatmış olması her anlamda toplumsal bir gerilmeye neden olmuştur.

Şekil 4.43: Ottomare son hali 11.12.2012



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Şekil 4.44: Delta inşaat rezidans projesi



Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi Arşivi

Resimlerden de anlaşılacağı üzere (Şekil 4.38, 4.43, 4.44) Kazlıçeşme sahil şeridi boyunca rezidans ve otel projeleri soylulaştırma mantığıyla yapımı devam etmekte olup gecekondularla bilinen Zeytinburnu adeta deri değiştirerek daire fiyatlarının 1000000 TL ile 10000000 TL arasında değişen elit grupların yaşadığı mekan haline gelmeye başlamıştır.

4.7 BÖLÜM SONUCU

Zeytinburnu gibi gecekondular mahallelerinin bulunduğu bölgelerde alt gelir grubunun hemen yanı başında yapılan rezidansların belli bir grubun kendini toplumun geri kalanından yalıtmasıyla oluşan bir sosyal ayrışma süreci ve bunun mekansal ifadesi, ele alınması gereken en büyük sonuçtur. Çünkü burada dışlamaya dayalı olarak toplumun geri kalan kısmı “öteki”leştirilerek site içinde özelleştirilen kamusal alanlara erişimi engellenmektedir. Üst gelir gruplarının kapalı sitelerde toplumdaki ayrı bir yaşam sürme eğiliminde olması yeni bir tür “gettolaşma” hareketi olarak da yorumlanmaktadır (Hacısalıhoğlu 2000, s.106). Burada dikkat çeken bir diğer nokta, “konut”un yani aile yaşamının hijyenikleştirilmesidir. Her konutun kendi bahçesinin olması, hobi odalarının konut donatımının bir parçası olması, içinde bulunulan konut çevresinin belli bir elit kesimden oluşması, yüksek teknolojik güvenlik sistemleri ile korunma, toplumun ve kentin geri kalanından kopuşu simgelerken, diğer yandan bu sitelerin hepsi, kente otomobille kolay erişilebilecek bir konumda, otoyol bağlantıları üzerinde ve yakınında yer seçmektedirler. Kazlıçeşme sahil yolu üstünde yapılan bu projeler Zeytinburnu'na prestij ve ekonomik anlamında değer kazandırmıştır. Ancak ulaşım kolaylığından dolayı kullanıcıların ilçe ile herhangi bir etkileşimde bulunması söz konusu olmayacaktır. İlçeden tamamen bağımsız üst gelir gruplarının mekanı haline gelmesi mekansal anlamda kesin bir ayrışma toplumsal anlamda da bir kutuplaşmaya neden olacaktır.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Sosyal ve mekansal parçalanmanın hakim olduğu kentsel yerleşmelerde kamusal alan aşınırken, kentselliğin temelini oluşturan farklılık ve çeşitlilik de yitirilmektedir. Kentliler, birbirine bulaşmayan kalabalıklar olarak yaşamaktadırlar. Farklı türleri olmasına rağmen kapalı sitelerin ardında yatan temel etken, içinde yaşanılması güçleşen kent alanlarında görülen olumsuzluklara karşı, piyasanın yeni tüketim metaları olarak bedelini ödeyebilen kentlilere sunulan bir ayrıcalıklar dünyası yaratmasıdır. *Bu ayrıcalıklar dünyasının üç temel ayağı bulunmaktadır.* İlki giderek güvenliksiz hale gelen dünyaya karşı kaba kuvvetle donatılmış bir *güvenlik* ayrıcalığı sunmaları ve böylece dışarıdaki “kötü dünya”yı, olumsuz koşulları dışarıda tutmaları. İkincisi içinde yaşayanlara *prestijli bir yaşam* sunmaları, ortak donatı alanlarının yalnızca belli bir kesim tarafından kullanılabilirliği ve bu kesimin “kendi gibiler”den oluşması. Üçüncüsü ise bakımlı, güvenli, prestijli bu çevrede yer alan konutların *mülk değerlerinin* korunması ve değerinin azalması gibi bir riskin bulunmaması.(Özgür 2006) Kapalı siteler tüm dünyada tartışılan bir olgudur. Sosyal ayrılmaya, dışlamaya yol açmaları madalyonun bir yüzünü oluştururken, diğer tarafta piyasanın sunduğu çeşitlilik içinde değerlendirilmektedirler. Tezin kavramsal çerçevesi içinde değerlendirildiğinde; rezidans ve kapalı sitelerin Zeytinburnu’nda belli bir kesim için ithal edilen bir yaşam biçimi sunması, bu arzın denetimsiz, kentlerin plansız ve üst ölçekte yeniden dağıtım mekanizmalarının zayıf olması gibi etkenlerin biraraya gelmesiyle, sosyal ve mekansal parçalanmanın kaçınılmaz olduğu görülmektedir. Dolayısıyla üst ölçekli kararlar, planlama vizyon ve stratejileri ile çevre kalitesine yönelik olarak kentsel tasarım kararları eşitlikçi ve tutarlı bir kararlar bütünü içinde ele alınmalıdır.

Pilot bölge seçilen Zeytinburnu’nda yapılan dönüşüm uygulamaları üzerine genel bir değerlendirme yapacak olursak: Kentsel dönüşüm sürecinde gerek siyasetin neden olduğu sebepler gerekse de vatandaşın hep daha fazlasını talep etmesi sebebiyle kentsel dönüşüm süreci bir nebze olsun aksamaya uğramış fakat uzun süren müzakere neticesinde süreç işlemeye devam etmiştir. Sümer mahallesinde sürdürülen projelerde Sahilpark projesi bitmek üzere Sümerpark projesi ise devam etmekte olup henüz yıkım ve taşınma işlemi başlamamıştır. Kentsel dönüşüm halkın gündemine oturmuş ancak dönüşüm hakkında yeterince bilgi sahibi olmaması ve sürece yeterince dahil edilmemesi

halkın dönüşümü içselleştirmemesine ve dönüşüm projelerine güven duymamasına neden olmaktadır. Binaların yasal statüsüne bakılmaksızın, her bağımsız birimin %75'i kadar bağımsız birim ve 1 adet kapalı otopark bedelsiz olarak taahhüt edilmiştir. Sahip oldukları bağımsız birim metrekarelerine denk yeni bağımsız birim talep edenlerden farkının ödenmesi koşulu getirilmiştir. Bölgede çok çocuklu ailelerin oturduğu bilinmektedir. 2+1 dairelerin bu ailelerin ihtiyacını görmeyeceği aşıkardır. İlçede daire fiyatlarının yüksek olduğu yeni yapılan bu projelerde daire fiyatlarının minimum 300000 TL olacağı bölgedeki emlak büroları tarafından tahmin edilmektedir. Çok çocuklu ailelerin yaşayabileceği 3+1 daire fiyatlarının bölgedeki yeni sitelerde 500000 TL civarında olduğu bilinmektedir. Gelir düzeyi düşük olan bu bölgede yaşayan kullanıcıların bu durumda büyük dairelerde oturma şansının çok az olduğu doğal olarak bu bölgeyi terk etmeleri anlamına gelmektedir. Bu durumda neredeyse zorunlu tahliye sözkonusudur. Sonuç olarak mevcut kullanıcıların yaşam standardını yükseltmek depreme dayanıklı yapılar yapmak amacıyla çıkılan bu yolda mevcut kullanıcıların dolaylı olarak tasfiyesi üst ve orta gelir gruplarının bu bölgeye transferiyle kimlik değişimine neden olacaktır.

Kültür Vadisi projesi Topkapıdan Kazlıçeşme sahiline kadar sağlıksız mekanların kaldırılması tarihi yapıların restorasyonu ve kamuya kazandırılması sosyal ve kültürel aktivitelerin yapılabileceği meydan ve mekanların yapılması olarak amaçlanmıştır. Yapılan uygulamalara bakıldığında projenin yaklaşık yüzde 30'nun tamamlandığı amacına uygun olarak projelerin devam ettiği herhangi bir tasfiyenin olmadığı görülmüştür. Bölgede yaşayanların sürece dahil edildiği kullanıcılarına birebir olarak projeyi uygulama imkanı verdiği mevcut kullanıcıların yine bu bu bölgede kalarak mahalle dokusunun bozulmadan sürekliliği sağlanmak istenmiştir. Tescilli yapıların restorasyonunun yapıldığı bu bölgede eskiye nazaran soysal ve kültürel aktivitelerin yapıldığı festival ve konserler için meydan ve mekanlar oluşturulduğu dönüşüm ve yenileme kapsamında olumlu bir proje olduğu sonucuna varılmıştır.

Kazlıçeşme Kültür Turizm Alanında yapılan uygulamalara baktığımızda dericilerden boşalan bu alan yaklaşık yirmi yıldır boş kalmış olup mülkiyet sahiplerinin bir kısmının yurt dışında olması ve birçok parselinde el değiştirdiği bilinmektedir. Rezidans ve otel projeleriyle soylulaştırma mantığının uygulandığı İlçenin sahil kesimini adeta ilçeden ayırarak üst gelir gruplarının yaşayacağı bir mekan haline getirildiği sosyal ve mekansal

anlamda kesin bir ayrışma olduğu açıkça görülmüştür. Bu bölgede yapılan projelerde m2 fiyatlarının 20000 TL ye yaklaştığı tespit edilmiş olup bu durum bölgenin kullanıcı profilini baştan belli etmektedir. Bölgede yapılan projeler ilçeye prestij ve ekonomik açıdan değer kazandırmıştır. Bu alanın sahil yolu üstünde olması, Marmararay projensinin buradan geçmesi, sirkeci halkalı demir yolu ile sahil arasında kalması ilçeye bağlantısını kesmiş ve ulaşım aksları üstünde olması ilçeye entegrasyonunu ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle projelerin uygulandıkları çevrede ve kentin bütününde oluşturacağı sosyal ve ekonomik potansiyellerin değerlendirilmesi, kentin edineceği kazanımların artırılması ve yaratacağı sorunların önlenmesi için projenin yakın çevresi ve bölgesi içinde var olan dinamikler dikkate alınarak geliştirilmesi gereklidir. Yer seçimi, çevresi ve kente etkileri, çevreden, kentten projeye girdiler, bir bütüncül planlama sistemi içinde değerlendirilmeli ve karar süreçlerine yansıtılmalıdır.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm merkezi ve yerel yönetimlerin gündemine ve programına girmiş ancak dönüşüm kavramı ilçe halkı tarafından tam anlamıyla içselleştirilmemiştir. Zeytinburnu Pilot Projesi bir imaj çalışması olarak kamuoyunun gündeminde bulunmakla birlikte, ilçede kentsel dönüşüm, oluşturulan stratejik eylem planlarının dışında piyasa mekanizmalarının sürece fazlasıyla dahil olduğu görülmüştür. Dönüşüm, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileme anlayışıyla ele alınmakta ancak bu yaklaşım, sorunları çözmek yerine daha büyük sorunlara yol açmaktadır. Buradan da açıkça algılandığı gibi, bütünde bir koordinasyon eksikliği söz konusudur. Şüphesiz dönüşüm süreci yaşanacaktır. Ancak bu sürecin, bütüncül bir bakış açısıyla planlanarak alt proje ve/veya eylemlere geçmek gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları Türkiye’de merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin bütünlüklü çalışması ile belirli ilkeler doğrultusunda kapsamlı bir şekilde yeniden ele alınmalıdır. Çalışmaların projecilik anlayışı ile değil, kent mekanının kentli insan ile birlikte ele alınmasını ön plana çıkartan, kentin yerleşik değerlerinin korunmasını, kent kültürü ve kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasını sağlayan bir şekilde tasarlanması ve uygulanması gerekmektedir. Katılımın sağlanması yapılan projelerin kullanıcı tarafından benimsenmesini sağlamaktadır. Proje daha tasarım aşamasındayken hak sahipleri ile bölgede konut alıcılarının profilleri çizilmeli ve iki kesim arasında toplumsal çatışmayı olabildiğince önleyen bir proje tasarlanmalıdır. Uygulanan proje çevreye uyumlu çağdaş kentleşmenin gereklerine

cevap veren modern bir proje olmalıdır. Dönüşüm alanında yapılan kapalı sitelerin görünür hale getirdiği sosyal ve mekansal ayrışma, tek başına kent planlama ya da kentsel tasarım disiplinleri tarafından çözüme kavuşturulabilecek olgular değildir. Bu ancak refah devletinin uygulamalarının yeniden gözden geçirilmesi ve eşitlikçi politikaların güdülmesi ile çözüme kavuşturulabilir. Ancak kent planlama ve kentsel tasarım disiplinleri, ellerinde bulundurdukları araçları eşitlikçi vizyonlar içerisinde, sosyal ve mekansal dağıtım dengeli kılabilirdikleri zaman, sürece olumlu müdahalelerde bulunmuş olurlar. Bunlar da en genel hatları ile kentsel yayılmanın denetlenmesi, sosyal ve kültürel donatı alanları ve kentsel altyapının dengeli ve eşit dağılımının sağlanması, rant yaratacak etkilerin kamu ayağının doğru düzenlenmesi olarak ele alınabilir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akbulut, M. R., 2006. *Surların Öte Yanı Zeytinburnu içinde "Zeytinburnu'nda Mekansal Dönüşüm"*. İstanbul: Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, ss. 376-413.
- Akçay, F., 1974. *Zeytinburnu; Gerçek Yönleriyle Bir Gecekondu Kenti*. İstanbul: Çelik cilt Matbaası.
- Andersen, H. S., 2004. Urban Sores. On the Interaction Between Segregation, Urban Decay and Deprived Neighbourhoods, Danish Building and Social Research.
- Aslanoğlu, R. A.,1998. "*Kent, Kimlik ve Küreselleşme*". Bursa: Asa Yayınları, ss. 28, 25-31, 29-30, 55-74, 90-91, 106-107.
- Bıçkılı, D., 2006. *Kentsel Yeniden Yapılanma Çerçevesinde Mekansal Yarılma, Kentsel Yoksulluk ve Türkiye, Dünden Bugüne Türkiye'nin Toplumsal Yapısı* (içinde). M. Zencirkıran (Dr1) . Ankara: Nova Basın Yayın Dağıtım, ss. 479-496.
- Callinicos, A., & Harman, C., 1994. *Değişen İşçi Sınıfı*. İstanbul : Z Yayınları.
- Eraydın, A., 1992. "*Post-fordizm ve Değişen Mekansal Öncelikler*". Ankara: ODTU Mimarlık Fakültesi Yayınları, ss. 9-12.
- Evliya Çelebi, Seyahatname, Cilt: I, s. 391.
- Giddens, A., 1998. *Modernliğin Sonuçları*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Gökçen, T., 2006. *Surların Öte Yanı Zeytinburnu içinde "Zeytinburnu Nüfus Yapısı"*. İstanbul: Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, ss. 358-365, 366-375.
- Gürler, E. , 2003. *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İatanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi.
- Hacısalıhoğlu, Y., 2000. *Küreselleşme, Mekansal Etkileri ve İstanbul*. İstanbul : Akademik Düzey Yayınları.
- Hasol, D., 1998. *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul : YEM Yayınları.
- Keleş, R., 2004. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, s.596.

- Kocabaş, A., 2006. *Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*, İstanbul: Literatür Yayıncılık.
- Meltzer, J., 2006. "Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Yerlerinden Çıkarılan Ailelerin Başka Yerlere Yerleştirilmesi: Chicago Tecrübesi", *Şehir Yenilemesi Sırasında İşbirliği*. Yörükkan, T. (Dr.). Nobel Yayınları, ss.39-105.
- Öncü, A., ve Weyland, P.(Dr.),2005. "Küreselleşen Kentlerde Yaşam Alanları ve Kimlik Mücadeleleri", *Mekan, Kültür ve İktidar*. İstanbul: İletişim Yayınları, ss.13-14.
- Özbayoğlu, E., 2006. *Surların Öte Yanı Zeytinburnu içinde "Bizans Döneminde Zeytinburnu"*. İstanbul: Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, ss. 14-37.
- Özden, P.,P., 2008. *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Özvar, E.,2006. *Surların Öte Yanı Zeytinburnu içinde "Osmanlılar Zamanında Zeytinburnu"*. İstanbul: Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, ss. 70-97.
- Roberts, P., 2000. *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration Urban Regeneration Handbook*. London: SAGE Publications.
- Sapancalı, F.,2005. *Sosyal Dışlanma*. İzmir: Dokuz Eylül Yayınları, ss.36-40, 142-152, 203-204.
- Savage, M. & Warde, A., 1993. *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*. London: Houndmills: Macmillan Press Ltd, ss.64-67.
- Smith, N. & Williams, P., 1986. *Gentrification of the city*. Australia: Unwin Hyman Press.
- Şenyapılı, T., 1998. *Cumhuriyet'in 75. Yılı Gecekondu'nun 50. Yılı içinde "75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, ss. 301-316.
- Tekeli, İ., 1994. *The Development of the Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning*. İstanbul: UILA-EMME.
- Tümertekin, E., 1997. *İstanbul İnsan ve Mekan*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları.
- Kılınçaslan, İ., 1981. *İstanbul, Kentleşme Sürecinde Ekonomik ve Mekansal Yapı İlişkileri*. İstanbul : İTÜ.

Sürekli Yayınlar

- Akkar, Z. Müge, Ekim 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*. Ankara: TMMOB ŞPO Yayını **2**, (36), ss.29-38.
- Akkoyunlu, N., 2010. Açılımlı Dönüşüm ve Kentsel Yalanlar. *Birgün Gazetesi*, 17 Nisan.
- Aksümer, G. & Temiz, Ö., 2007. Kentsel Dönüşümde Alternatif Arayışı. *İstanbul Kent Sempozyumu*. Bildiriler Kitabı (içinde), İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 13-15 Eylül, ss. 161-169.
- Albrechts, L., 2004. Strategic (spatial) planning reexamined, *Environment and Planning B: Planning and Design*, **31** (5), ss.743-58.
- Appadurai, A., 1990. Disjuncture and Difference in the Global Cultural Economy. *Public Culture*. **2**(1), ss. 1-24.
- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU Journal Faculty of Architecture*. Ankara: ODTÜ, (2), ss.57-82.
- Aytemiz, E., 2010. Sulukule'yi Gülsüm Abla'dan Dinlemek. *Evrensel Gazetesi*, 20 Mayıs.
- Bakırtaş, T. & Köktürk, E., 2007. Küresel Modelin Yeni Yoksullaşma Süreci ve Türkiye'nin İstanbul Özelinde Bu Süreçteki Konumu. *İstanbul Kent Sempozyumu* Bildiriler Kitabı (içinde), İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 13-15 Eylül ss. 71-110.
- Ekinci, Oktay, 2005. Kentsel Dönüşüm Yasası. *Cumhuriyet Gazetesi*, 24 Mart.
- Ekinci, Oktay, 2005. Kentsel Dönüşüm'den Dönüldü. *Cumhuriyet Gazetesi*, 26 Mayıs.
- Ergun, C., 2009. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği. *VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi*, Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar'da sunulan bildiri, Aydın: Adnan Menderes Üniversitesi Didim Yerleşkesi, 1-3 Ekim.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA), 2002. T.C. İstanbul İli Sismik Mikro Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması, İstanbul.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), 2003. İstanbul Deprem Master Planı (İDMP), İstanbul.

- İstanbul Ticaret Odası, Kasım 2001. İstanbul'da Kaçak Yapılaşmanın Nedenleri. İstanbul.
- Kurtuluş, H., 2003. Mekanda Billurlaşan Kentsel Kimlikler: İstanbul'da Yeni Sınıfsal Kimlikler ve Mekansal Ayrışmanın Bazı Boyutları. *Doğu Batı Dergisi*. (22), ss. 75-96.
- Lichfield, D., 1992. Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee.
- Öncü, A., 1999."İdealinizdeki Ev Mitolojisi Kültürel Sınırları Asarak İstanbul'a Ulaştı". *Birikim Dergisi*. (123), ss.26-34.
- Özbek Sönmez, İ., 2005. Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler - Beklentiler - Riskler. *Egemimarlık Dergisi*, (53), ss.16-21.
- Polat, S. ve Dostoğlu, S., 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik - Mimarlık Fakültesi Dergisi*. **12** (1) .
- Stewart J. ve dig., 1974. Local Government: Perceptions and Approaches to Urban Deprivation, Birmingham: Urban Deprivation Unit.
- Şişman A., 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Samsun Kent Sempozyumu*. Samsun, 27-29 Kasım.
- Thomas, S., 2003. *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Local Economic Strategy Center. Manchester.

Diğer Yayınlar

- Çubuk, M., 1998. Bildiriler Kitabı. *Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, İstanbul, ss.31-33, 50-51.
- Dayıoğlu, O. (2006). Kentsel gelişimde dönüşüm projeleri: süreç ve aktörlerin tanımlanması, Zeytinburnu örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Dündar, Ö., 2003. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul: YTÜ, ss.66-67.
- Erkan, E. A., 2010. Afet Yönetiminde Risk Azaltma Ve Türkiye'de Yaşanan Sorunlar, DPT Uzmanlık Tezi, Ankara.
- Fletcher, F., 2001. Towards a Useful Definition: Advantages and Critisms of Social Exclusion.<http://www.ssn.flinders.edu.au/geog/people/honours2001/paper%202.doc>, ss. 1-2.
- Kocamemi, G. N., 2006. Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçeşme Örneği, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı.
- Özgür, E. F., 2006. Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler İstanbul – Çekmeköy Örneği. *Doktora Tezi*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi FBE.
- Özkan, E., Kozaman, S., 2006. "Gated Communities: as an efficient force in the fragmentation process of Istanbul", *Cities Between Integration and Disintegration. ISoCaRP Kongresi*, İstanbul: YTÜ.
- Sekmen, S., 2007. "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği". *Yüksek Lisans Tezi*, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi FBE.
- Şenyapılı, T., 1978. Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu. ODTÜ. Ankara. **(ulaşlamadı)**.
- Turok, I., 2005. Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim. Bildiriler Kitabı. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, ss. 25-30.
- Zeytinburnu Kent Konseyi Fiziksel Konular Çalışma Grubu Raporu, 2007, <http://www.zeytinburnu.bel.tr/Fotograf-Galerisi/72/ilce-fotograf-albumu/tarihi-hastaneler.aspx> [Erişim Tarihi: Kasım 2011].

