

T.C
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL VE MEKÂNSAL
ETKİLERİ: FİKİRTEPE DÖNÜŞÜM ALANI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DEMET ARTUÇ

131401202

Danışman Öğretim Üyesi:
Yrd. Doç. Dr. Demet MUTMAN

İstanbul, Ocak 2016

T.C
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL VE MEKÂNSAL
ETKİLERİ: FİKİRTEPE DÖNÜŞÜM ALANI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DEMET ARTUÇ

131401202

Danışman Öğretim Üyesi:
Yrd. Doç. Dr. Demet MUTMAN

İstanbul, Ocak 2016

Bu tez çalışması, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun / / tarih ve / sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından ***Yüksek Lisans Tezi*** olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

Yrd. Doç. Dr. Demet MUTMAN
Danışman

Prof. Dr. Hülya TURGUT

Üye

Yrd. Doç. Dr. Candan ÖZÜLKE

Üye

MİMARLIK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL VE MEKÂNSAL ETKİLERİ: FİKİRTEPE DÖNÜŞÜM ALANI

T.C MALTEPE ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANABİLİM DALI

ÖZET

Kentsel alanlar, sürekli dönüşen ve yaşayan canlı sistemlerdir. Bu değişim üzerinden var olan kentler ait oldukları zamanın politik, fiziksel, kültürel ve sosyo-ekonomik koşulları içerisinde yeniden şekillendirilir. Bu büyük dönüşüm süreci İstanbul üzerinden irdelendiğinde, kentsel mekânda küreselleşmenin getirisi olan politik ve ekonomik hedeflere yönelik büyük ölçekli toplumsal ve mekânsal başkalaşımın yer aldığı görülmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusu salt yapıya yönelik fiziksel müdahaleler üzerinden gelişmekte, bunun toplumsal yansımaları ise sosyal ayrışma olarak gözlemlenmektedir. Bu sebeple de kentte uygulanan dönüşüm projeleri kentlileri göçmenleştirmektedir. Bu bağlamda, yeniden yapılandırma sürecini yaşamakta olan Kadıköy Fikirtepe, İstanbul'un sosyal, mekânsal ve yoğunluk sınırlarının aşıldığı bir güncel kentsel dönüşüm projesi olarak, "bölge kent" üretimine dair tartışılması gereken önemli bir örnektir.

Bu tezin amacı; Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin toplumsal yaşam ve mekânsal pratikler üzerine etkileri ile dönüşüm süresince yer alan aktör ve rollerini ortaya koymaktır. Bu amaçla özellikle kentsel dönüşüm olgusunun, kentleşme hareketleri üzerinden tarihsel sürecine bakılmış, ardından tezin kavramsal çerçevesine göre Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin hedefleri, yöntemi ve dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve roller irdelenmiştir. Kadıköy Fikirtepe bölgesinde, yapılan alan çalışması, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında dönüşüm aktörlerinin, bölgedeki rol ve hedeflerini, bölge üzerindeki çok yönlü etkilerini, yerel ve güncel kentsel dönüşüm uygulamalarına göre olan farklılıklarıyla ortaya koymayı hedeflemiştir.

2016, 111 sayfa.

Anahtar Kelimeler: Fikirtepe, Kentsel dönüşüm, Dönüşümün sosyal yaşama etkileri, Dönüşümün mekânsal yaşama etkileri, "Bölge kent" Fikirtepe, Kentsel dönüşümün aktörleri ve rolleri.

ARCHITECTURE MASTER'S PROGRAM WITH THESIS

SOCIAL AND SPECIAL IMPECTS OF URBAN TRANSFORMATION: FİKİRTEPE TRANSFORMATION ZONE

T.C. MALTEPE UNIVERSITY, INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY, DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

ABSTRACT

Urban areas, constantly turning into and living systems. This time they belong to existing cities through the change of political, physical, cultural and socio-economic conditions in the reshaped. This great transformation process in which the urban space, globalization through İstanbul return political and economic goals intended for large-scale social and spatial metamorphosis of observed. In our country a case of urban transformation through physical interventions for developing salt structure, it is observed as the social segregation of social repercussions. For that reason, the city applied to the individuals whom the immigrant urban transformation projects. In this context, is the process of reconfiguring Kadıköy Fikirtepe, İstanbul's social, spatial and density exceeded the boundaries of an actual urban regeneration project, "regional city" is an example of an important discussion about the production.

The purpose of this thesis; Fikirtepe urban transformation project of social life and the effects of spatial practices located throughout the duration of the conversion with the actors and roles. For this purpose, in particular urban renewal through the historical process of urbanization, the phenomenon of transactions maintained, then the thesis is dedicated to urban renewal projects in accordance with the conceptual framework of the target, method and situated in the conversion process, the actors and roles has been evaluated. Kadıköy Fikirtepe district, field work, urban renewal applications within the scope of the role of an actor and the conversion of goals with versatile effects in the region, according to local and current urban transformation aimed at putting the application with a difference.

2016, 111 pages.

Keywords: Fikirtepe, Urban transformation, The transformation of social life effects, The effects of the spatial transformation of life, "Regional city" Fikirtepe, Urban transformation actors and roles.

Tezin oluşum sürecinde, bilgi birikimi ve deneyimlerinin yanı sıra sabırla yol gsterenim olduğu için hocam, Yard.Doç.Dr. Demet MUTMAN'a, tez oluşum sürecine birlikte başladığım tecbelerini ve desteğini süreç içerisinde esirgemeyen hocam Prof.Dr. Hlyya TURGUT'a, tez izleme jürisinde yanımda olan hocalarım Yard.Doç.Dr. Candan ZLKE'ye ve Prof.Dr. Demet ERYILDIZ'a, tüm hayatım boyunca yanımda olan anneme, babama ve kardeşlerime çok teşekkür ediyorum.

Ocak 2016

Demet ARTUÇ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1-2
1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı	2-3
1.2. Tezin Yöntemi	3-4
2. TEMEL KAVRAMLAR	5-10
2.1. Türkiye’de Kentleşme ve Küreselleşme	10-13
2.1.1. 1980 Öncesi Dönem.....	14-17
2.1.1. 1980 Sonrası Dönem.....	17-19
2.1.2. 2000 Sonrası Dönem.....	20-22
2.2. Kentsel Dönüşüm	23
2.2.1. Kentsel Dönüşümün Amaç ve Kapsamı.....	24-25
2.2.2. Kentsel Dönüşümün Hedefleri ve Aktörleri.....	26-29
2.2.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	29-30
2.2.3.1. Kentsel dönüşümün politik boyutları.....	30-34
2.2.3.2. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutları.....	34-36
2.2.3.3. Kentsel dönüşümün sosyo – ekonomik boyutları.....	37-40
3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TOPLUMSAL YAŞAM VE MEKÂNA ETKİSİNİN FIKIRTEPE DÖNÜŞÜM ALANI ÜZERİNDEN İNCELENMESİ	41-43
3.1. Fikirtepe’nin Konumu ve Nitelikleri	43-55
3.2. Fikirtepe’de Dönüşüm Hedefleri ve Aktörleri	56-63
3.3. Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün Boyutları	64
3.3.1. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Politik Boyutları.....	64-70
3.3.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Fiziksel Boyutları.....	70-79
3.3.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Sosyo–Ekonomik Boyutları	80-102
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	103-107
5. KAYNAKLAR	108-111
ÖZGEÇMİŞ	112

KISALTMALAR

ÇŞB: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

KDÖ: Kentsel Dönüşüm Öncesi

KDS: Kentsel Dönüşüm Sonrası

TOKİ: Toplu Konut İdaresi



ŞEKİLLER

Şekil 1.1. Tezin Amaç ve Kapsamı.....	2
Şekil 1.2. Tezin Hedefi.....	4
Şekil 2.1. İstanbul'un Sanayi Alanlarının Gelişmesine Bağlı Yerleşimin Gelişimi	15
Şekil 2.2. İstanbul'un Sanayi Alanlarının Desantralizasyonu.....	16
Şekil 2.3. İstanbul'un Kentsel Yayılımının Tarihsel Gelişimi.....	22
Şekil 2.4. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri.....	25
Şekil 2.5. Kentsel Dönüşümün Aktörleri.....	26
Şekil 2.6. Kentsel Dönüşümde Aktörlerin Hedefleri	28
Şekil 2.7. Kentsel Dönüşümün Boyutları ve Aktörleri.....	30
Şekil 2.8. TOKİ Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri.....	32
Şekil 2.9. Kentsel Dönüşümün İstanbul'da İlçelere Dağılımı.....	35
Şekil 2.10. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	39
Şekil 3.1. Tezin Kavramsal Çerçevesi.....	41
Şekil 3.2. Fikirtepe ve Mahalleleri.....	44
Şekil 3.3. Fikirtepe'nin İstanbul'daki Yeri.....	44
Şekil 3.4a. Fikirtepe Metrobüs Durağından Görünüşü.....	45
Şekil 3.4b. Fikirtepe Metrobüs Durağından Görünüşü.....	45
Şekil 3.5. Çalışma Alanı, Ulaşım Aksı ve Yakın Çevresi.....	46
Şekil 3.6. Fikirtepe'nin Hava Fotoğrafları.....	47
Şekil 3.7. Alanın 1946 Hava Fotoğrafı.....	48
Şekil 3.8. Alanın 1960 Hava Fotoğrafı.....	48
Şekil 3.9. Alanın 1982 Hava Fotoğrafı.....	49
Şekil 3.10. Alanın 2006 Hava Fotoğrafı.....	49
Şekil 3.11. Alanın 2013 Hava Fotoğrafı.....	50
Şekil 3.12. Alanın 2015 Hava Fotoğrafı.....	50
Şekil 3.13. Kadıy Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği.....	52
Şekil 3.14. Fikirtepe Bölge Analizi.....	53
Şekil 3.15. Fikirtepe'de Salı Pazarı.....	54
Şekil 3.16. Fikirtepe Ulaşım Analizi.....	55
Şekil 3.17. İstanbul'un Riskli Alan Dağılım Haritası	56
Şekil 3.18. Fikirtepe Platformu Ada-Firma Haritası	58
Şekil 3.19. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Dönüşüm Sürecindeki Rollerini	59
Şekil 3.20. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Aktörleri	60
Şekil 3.21. Kentsel Dönüşümün Hedefleri	61
Şekil 3.22. Fikirtepe Görüntüleri.....	62
Şekil 3.23. Fikirtepe Görüntüleri.....	63
Şekil 3.24. Fikirtepe Görüntüleri.....	63
Şekil 3.25. Fikirtepe'nin Türkiye'nin Manhattan'ı Olacağı Görseli.....	65
Şekil 3.26. Fikirtepe Kentsel Dönüşümün Politik Süreci	68
Şekil 3.27. (devamı) Fikirtepe Kentsel Dönüşümün Politik Süreci	69
Şekil 3.28. Concord İstanbul Projesi	73
Şekil 3.29. Concord İstanbul Projesi.....	73
Şekil 3.30. Concord İstanbul Projesi.....	74

Şekil 3.31. Concord İstanbul Projesi.....	74
Şekil 3.32. İstanbul 216 Projesi	75
Şekil 3.33. İstanbul 216 Projesi	75
Şekil 3.34. İstanbul 216 Projesi.....	76
Şekil 3.35. Brookloyn Park Projesi	76
Şekil 3.36. Brookloyn Park Projesi.....	77
Şekil 3.37. Pırlanta Göztepe	77
Şekil 3.38. Pırlanta Göztepe	78
Şekil 3.39. The Mandarin Acıbadem	78
Şekil 3.40. The Mandarin Acıbadem	79
Şekil 3.41. The Velvet Towers Rezidans Projesi	79
Şekil 3.42. Fikirtepe’de Sokak Görüntüsü	80
Şekil 3.43. Fikirtepe’nin Kentsel Gelişim Süreçleri	81
Şekil 3.44. Fikirtepe’de Sokak Görüntüsü.....	93
Şekil 3.45. Kadıköy İlçesi Afet Yerleşim Planı	94
Şekil 3.46. Fikirtepe Kentsel Dönüşümü TV’de Programda	95
Şekil 3.47. Vartaş Firması Müteahhiti ve Hak Sahipleri	96
Şekil 3.48. Anka Yapı Firması ile Anlaşma Yapan Mağdur Kalan Bölge İnsanları	97
Şekil 3.49. Anka Yapı Firması İle İlgili Yapılan Basın Açıklaması	98
Şekil 3.50. Kentsel Dönüşümü Tamamlandığında Ulaşılması Planlanan Fikirtepe	100
Şekil 3.51. Fikirtepe Kentsel Dönüşümü Tamamlandığında Ulaşılacak	102

ÇİZELGELER

Çizelge 2.1. Türkiye Kentleşmesinin Dönüşüm Değişkenleri ve Uygulamaları...	13
Çizelge 2.2. Türkiye’de Toplam ve Kentsel Nüfusun Yıllık Artış Hızları.....	14
Çizelge 3.1. Kadıköy’ün Mahallelere Göre Nüfusu	51
Çizelge 3.2. Fikirtepe’nin Nüfus Yapısı	52
Çizelge 3.3. Kadıköy’ün Nüfus Yapısı	52
Çizelge 3.4. Fikirtepe’deki İnşaat firmaları ve Ada Yerleşimleri.....	71
Çizelge 3.5. (devamı) Fikirtepe’deki İnşaat firmaları ve Ada Yerleşimle.....	72
Çizelge 3.6. Röportaj Sonuçları.....	92
Çizelge 3.7. Röportaj Sonuçları ve Saptamalar.....	92
Çizelge 3.8. Fikirtepe’deki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Satış Fiyatları.....	99
Çizelge 3.9. Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Fikirtepe Aktörleri.....	101

1. GİRİŞ

Tanımı gereği tekrara karşı yapısı ile “değişim-dönüşüm” kentlerin zaman içerisinde evrimleşmeye açık hale gelmesinde etkin bir rol üstlenmektedir. Kentler, değişimler ve kendi kendini değişimi üzerinden var etmiştir. Her dönemin toplumuna ait siyasi, ekonomik, sosyo-kültürel ve teknolojik süreçleri de dönüşümlerin biçimlerini ve boyutlarını belirlemiştir. Günümüzde ise kentler, metropol olma kaygısı ile ekonomik, siyasi, kültürel ve teknolojik ilerleyişler ile şekillenmekte, toplumların yapısındaki farklılıkları görmezden gelerek, kentleri değişime-dönüşüme sürüklemektedir.

Kentsel alanlar dinamik ve yapısı gereği karmaşıktır. Bu alanlar fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik, siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim-dönüşüm göstermektedirler. Dönüşümün katalizörü ise çoğu zaman kentin kendisi olmaktadır. Kentin katalizör etkisini oluşturan ise; yapılı çevre içerisindeki her özelliğin kenti tasarım sürecine ortak etmesidir. Bu döngü içerisindeki kent, ait olduğu toplumun kültürü etkisi ile zamanın ve de teknolojinin ilerleyişi ile sürekli-belirsiz bir dönüşümün de devamını sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm İstanbul için; sınırları belli olmayan ayrıcalıklı bir alanı temsil etmektedir. İstanbul’da kent makroformu için yapılan her planlama, yeni bir kentsel dönüşüm dalgasını oluşturmaktadır. Bu bakış açısı ile kentsel dönüşüm kavramının da anlamı dağılmaktadır. Bu kavram kentin bir noktasında yeni bir bölge tanımlarken, diğer bir noktasında marka projelere yer açmaktadır.

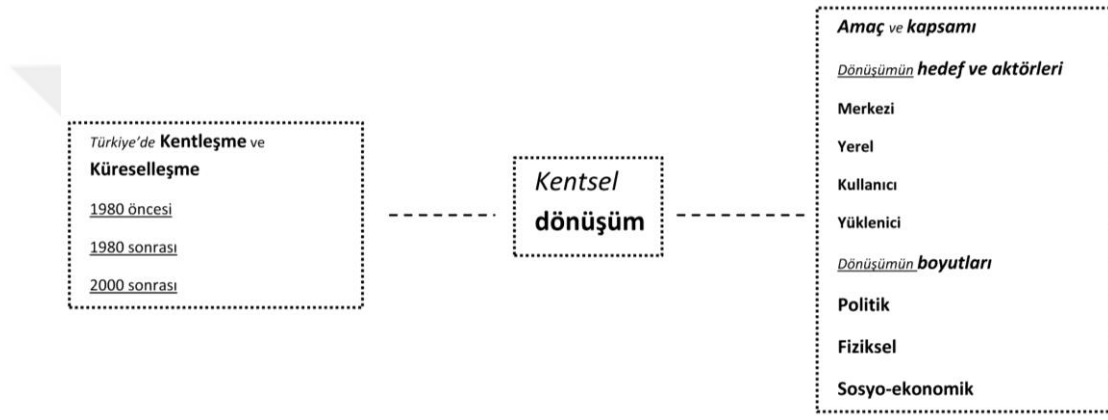
1950’lerdeki İstanbul kentleşme hareketleri ve günümüz kentsel dönüşümde yer seçme pratiği benzer doğrultuda ilerlemeye devam etmekte, 50’lerde sanayinin kentleştirdiği İstanbul’u ile günümüz mekân biçimlenişi ve yeniden yapılanan İstanbul’u aynı kurgunun ürünü olmaktadır. Örneğin; gecekondu alanları olarak gelişen alanlar, yeni konut ihtiyacını karşılayacak alanlar olarak belirlenip, kentsel dönüşüme sahne olmaktadır. Bu “yok ediş-yok sayma” sürecinde İstanbul çehresini değiştirirken, yeni bir mekânsal yapılandırmaya da öncülük etmektedir. Bu durum, İstanbul’un kendini kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden ürettiğini de göstermektedir.

Pérouse (2011), İstanbul’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ile ilgili açıklaması şöyledir:

“İstanbul’da kentsel dönüşüm, metropol kent yaratma arzusu içerisinde “deprensellik” ve de “küresel kent vizyonu” alt başlıklarıyla, İstanbul’u yapılandırmaya açık hale getirmektedir. İstanbul’u uluslararasılaştırma, bu değişimin taraftarlarının isteklerine uygun biçimde metropolü kasabalılıktan kurtarmak anlamına da geliyor”. [1]

1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı

Çalışmanın temel amacı, günümüz küresel-evrensel yeniden yapılanma sürecinde, kentsel dönüşüm olgusunun nasıl şekillendiğini ve bu ilerleyişin toplumsal yaşam üzerindeki yansımalarının İstanbul için bir çerçeve oluşturulmasıdır.



Şekil 1.1. Tezin Amaç ve Kapsamı

Çalışmayı yönlendiren ana problem, kentsel dönüşümün sığlaştırılmış bir yaklaşımla İstanbul’un, “metropol” olma hedefi ile yeniden yapılandırmaya açık hale getirilmiş olmasıdır. İstanbul’da önceden yerleşime izin verilmiş alanlar, dönüşümü tetikleyici etkenler ile ihtiyaç gibi gösterilen yeni konut alanlarına bırakılmaktadır. Bu süreçte kent, mikro projelerin kent bütününe yayıldığı kentsel dönüşüm projelerini ev sahipliği yapmaktadır. Küresel düzeyde bir kent olma, kentsel dönüşümü hızlandırarak toplumsal yaşamı etkilemektedir. Kentsel dönüşüm, rantın kenti yeniden yapılandırdığı İstanbul’da toplumsal yaşamı, kültürel, sosyo-ekonomik ve de bölgesel boyutta etkilemektedir. Kentlerin çeşitli bölgelerinin yatırım kaynağı olarak görüldüğü süreçte, kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül yaklaşımla ele alınması gerektiğini sergilenerek, sorgulanmaya çalışılmıştır.

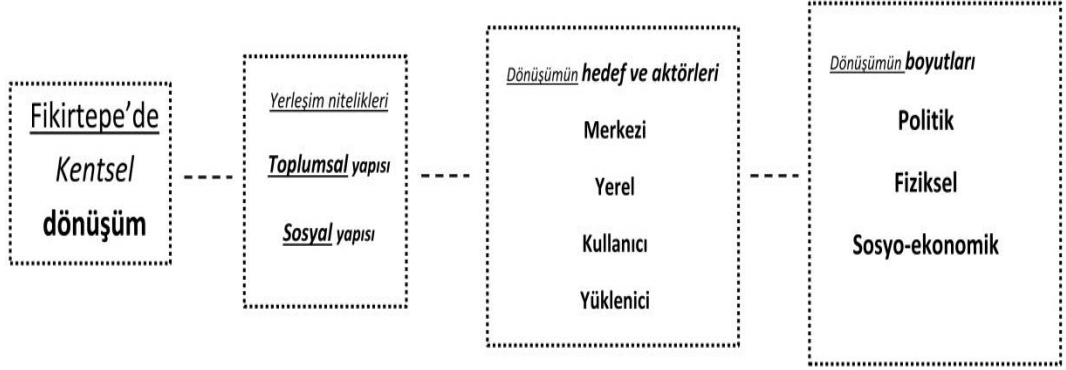
Çalışmanın ana hipotezi, İstanbul’da kentsel dönüşüm algısı; kentsel her müdahale, potansiyel kentsel dönüşüm projesidir. Küresel kent ideolojisi ile kentler, kent pazarlanmasına uygun biçimde tasarlanmaktadır. İstanbul’un ister kıyı şeridi ister E-5 otoyolu çevresi olsun, tasarıma yer olabilecek bir alan hep aynı kaygıyla planlanıp,

dönüştürülmektedir. İstanbul, günümüz siyasi yaklaşım, sosyo-ekonomik durum, kültürel çeşitlilik gözetmeksizin tek tip, yerli yersiz dikeyleşen yapı stokuna dönüşmektedir. İstanbul'da siyasi ve ekonomik çıkarlarla ön plana çıkan kavramlar, kentsel dönüşümün temelini oluşturan topluma ve toplumsal yaşama yönelik kavramların önüne geçmektedir.

1.2. Tezin Yöntemi

Çalışmanın yöntemi, açıklanan amaç ve hipotez ile şu aşamalardan oluşmaktadır;

- Kentsel dönüşümün; kent, kentleşme, metropol, küreselleşme, gündelik yaşam, toplumsal yaşam vb. kavramlar üzerinden ile ilişkisi, literatür araştırması yoluyla yapılmıştır.
- Kentsel dönüşümün çok boyutluluğu; tarihsel, ekonomik, toplumsal boyutlar üzerinden irdelenmiş ve İstanbul'un kentsel dönüşümle ilişkisi, toplumsal yaşam ve kentleşme paralelinde ele alınmıştır.
- Günümüz kentsel müdahalelerinin, potansiyel birer kentsel dönüşüm projesi olma özelliği sorgulanmış, değişim-dönüşüm kavramlarının ardında kalan toplumsal yaşamın kentleşme yansımaları örneklenerek, kavramsal yansımalar karşılaştırılmıştır.
- Ortaya çıkan karşılaştırma yoluyla, kavramsal eksikliklerin toplumsal yaşam üzerindeki yansımalarının İstanbul' da ele alınacak kentsel dönüşümlerin yönünün belirlenmesi için toplumsal yaşamın boyutları açıklanmıştır.



Şekil 1.2. Tezin Hedefi

Tez çalışmasının merkezindeki İstanbul Kadıköy-Fikirtepe bölgesi üzerinden; küreselleşmenin sonucunda ortaya çıkan değişim-dönüşüm, gündelik yaşam-toplumsal yaşam ve de kentsel dönüşüm alanında okumalar ile dönüşümün toplumsal yaşama etkileri üzerinde durulacaktır.

Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm, dönüşümün hedef ve aktörleri üzerinde detaylandırılacak, dönüşüm boyutları ise Fikirtepe'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örneği üzerinden, tespit edilen bulgular ile açıklanacaktır.

2. TEMEL KAVRAMLAR

Bu bölümde, kent konusunda yapılmış çalışmaların beraberinde, konu ile ilgili literatür analizi yapılacak ve genelleştirilerek kavramsal çerçevenin oluşumuna katkı sağlanacaktır.

Kent tanımları farklı görüş ve bileşenler ile yapıldıktan sonra, kentlerin ortaya çıkışı ve gelişimi kapsamında kentleşme kavramı incelenecektir. Tarihsel süreçte kentleşme adımlarını hızlandırıcı faktörler detaylandırılıp, kentli ve kentlileşme tanımlamaları yapılacaktır.

Kentlerin küresel yeniden yapılanma süreci ile hız kazanan kentleşme olgusu çok boyutlu değişimlerin etkisi altında kalmıştır. Bu süreçte kentler de meydana gelen değişim-dönüşüm yansımaları açıklanacaktır. Değişen kentler, kentli yaşamını da etkilemektedir. Gündelik yaşamın düzeni de küreselleşen dünya ile boyut değiştirerek, toplumsal yaşama izler taşımaktadır. Bu bağlamda, gündelik yaşam ve toplumsal yaşam kavramları arasındaki ilişkiler incelenecektir. Küreselleşme etkilerinin güçlendirdiği metropol kent yaratma arzusu içerisinde olan İstanbul üzerinden kentleşme hareketleri incelenecektir.

Kent, insanoğlu var olduğundan bu yana yaşadığı fiziksel ortamı tanımlarken; aynı zamanda sürekli bir değişim ve gelişim içerisinde tüm yaşananların izlenebildiği sahnedir. Kent; sosyo-ekonomik, politik, fiziksel ve kültürel boyutlarıyla sosyal bilimciler tarafından farklı yönlerde tanımlanmaktadır. Sosyolojik kavramlar gibi, kentte soyut nitelikli bir kavramdır. Yerleşme ile oluşan sosyal yapısı ile de somut bir kavram niteliğinde ele alınmıştır.

Çavuşoğlu (2014), kent kavramının yapısını şu şekilde açıklamıştır:

“Kent kolayca okunamayan, denetlenemeyen, öngörülemeyen ve tasarlanamayan karmaşık ilişkiler ağıdır. Tarih boyunca bütün kentlerde planlar, projeler, hayallerle mekâna müdahale edilmek istenmiştir... kent, tasarımcının elinde, onun hayalleri ışığında şekillenebilecek bir nesne değildir; kent, içine karmaşık ilişkilerin gömülü olduğu bir toplumsal mekândır”. [2]

Hasol (1998), kentin sözlük anlamını şöyle ifade etmiştir:

“Sözlüğe göre kent, nüfusunun çoğu ticaret, sanayi hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanları olarak tanımlanmaktadır“. [3]

Kent, tarım ve tarımsal alanlardan uzak, gündelik yaşam ritüellerinin tekrarlandığı fiziksel alandır. Palen (1975), tanımın köklerine inerek, kent ve uygarlık arasındaki ilişkiyi şöyle açıklamaktadır:

“Tarihin gözünde sadece 7000-9000 yıllık sınırlı bir geçmişi olan ve milyonlarla karşılaştırıldığında, yakın zamana ait yeni bir sosyal buluş olan kentlerin sosyal, ekonomik ve kültürel alanlardaki üstünlük dönemi, kendi tarihinden daha kısadır. Yine de kentler çağı; “uygarlık, medeniyet” (civilization) olarak tanımladığımız dönemin tamamını kapsar. Savaşların, mimarlığın ve sanatın destanı (insanlığın zaferi ve trajedisi olarak bildiğimiz hemen her şey) bu dönemin içindedir. İnsanlığın sosyal ve kültürel gelişiminin hikâyesi; kurulan kentler ve bu kentlerde yaşanan hayatların hikâyesi içinde en büyük yeri kaplar. “Uygarlık” (civilization) ve “uygar” (civilized) kavramları; kentte yaşayan yurttaş anlamına gelen Latince “civis” kökünden türemiştir. Roma zamanında “civitas”, toplumun politik ve ahlaki doğası ile ilgiliyken; bugün kentsel (urban) olarak kullandığımız “urbs” kelimesi, kentin inşa edilmiş biçimini tanımlamada kullanılıyordu. (Palen, 1975, s.3)”. [4]

Kent, kendisini oluşturan öğelerin işlevsel olarak bütünleşmesiyle oluşan bir bütündür. Kentleşme devingen bir özellik taşıyarak, başlamış olan ve devam eden bir süreci anlatmaktadır. Yıldırım (2004), kent tanımı fiziki yapısı ve fonksiyonlarına bağlı olarak şöyle açıklamıştır:

“İnsan topluluğun yoğun bir şekilde yaşadığı yerleşim birimi kentleri, fiziki ve fonksiyonel açılarından inceleyebilmekteyiz. Fiziki açıdan kentler, farklı işlevdeki binalar ve insanların ulaşım ağı olan yollardan oluşur. Fonksiyonel açıdan kent ise ekonomik, sosyal ve kültürel faaliyetlerin, aktivitelerin gerçekleştirildiği yerleşim birimidir”. [5]

Kentleşme, sanayileşme ve modernleşme süreçlerinde kentlerin yapılarındaki köklü değişimlerdir. Kentleşme denilen olgu, üretimin tarımdan, makineleşme süreciyle sanayi ve hizmet sektörlerine kaymasıdır. Bu değişimin oluşturduğu topluluk ise “bilgi toplumu” dur. Kentleşme esasen demografik bir ifade olsa da, sosyal, kültürel ve ekonomik alanları da ilgilendirmektedir. Üretim ağı olarak kenti Urry (1994), şöyle açıklamıştır:

“Kentsel alan, bir üretim sistemidir... Kentler, üretici ya da tüketici yatırımların birbirine bağlı ekonomisi değil, daha çok, üreten ve üretmek için tüketen özneler topluluğudur. Ayrıca bu üretim, mutlaka yereldir, asıl olarak yerel pazar için üretilir ve evler ile işyerleri arasındaki belirli ilişkiler tarafından empoze edilen zaman sınırlamalarına bağlı kılınır.” [6]

Pérouse (2011), kent kimlikleri ile ilgili açıklamasında şunları belirtmiştir:

“Kent kimlikleri çoğuldur ve sürekli olarak oluşum veya yeniden-oluşum halindedir”. [1]

Keyder (2000), kenti farklı bir bakış açısıyla şu şekilde açıklamıştır:

“Heterojen bir nüfusu olan ve çeşitli kültürlerin birbirine karıştığı bütün kozmopolit kentler gibi, İstanbul da bir örneklikten ziyade tezatların diyaridir. Bir mozağin kenarları sert parçaları misali, çoğunlukla birbirinden ayrı düşen toplumsal grupların ve kültürlerin bir arada var olduğu bir çoğulluktur. Nüfusunun dörtte üçü başka yerde doğmuş bir göçmenler kentidir”. [7]

Kentlileşme, insanların yaşadığı şehri özümsemesi, yaşadığı şehre ait olması, orada doğmuş olması ile ilgilidir. İstanbul gibi göçlerin kentleştirmeye başladığı kentlerde, İstanbul kendi kimliğini yitirip, göç aldığı kırsalların gelenek-görenek, düşünce ve paylaşımlarını taşıyarak kentleşmektedir.

Metropol kent, imajına taşınmak isteyen küresel kentler sürekli bir değişim halindedir. Yapısı gereği metropoller, kentten farklı olarak birden fazla merkeze sahip yerleşim birimleridir. Sanayi ve ticaretin geliştirdiği metropoller, çevre yerleşimlere üretim, ticaret, ulaşım, kültür, sanat, hizmet, eğitim gibi olanaklar sağlar. Kente sağladıkları imkânlar ile metropoller, sürekli göç alımı ile kapladıkları alan genişlemektedir.

Metropol, dinamik ve heterojen bir ortamdır. Gündelik eylem ve olayların yığılmasıyla tıpkı bir canlı organizmadır. Günlük yaşananlara ev sahipliği yapan metropol, toplumsal yaşamında kendisine şekil vermesine izin verir. Metropol kent deyince hayalimizde hangi ülke metropolü olursa olsun, aynı fotoğraf belirmerkte, bu fotoğrafta göğe yükselen cam kuleler, yoğun yapılaşma, kalabalık insan topluluğu ve kalkınma hedefli üretilen siyasi ya da ekonomik söylemler yer alıyor. Metropol sığığını Öncü ve Weyland (2013), şöyle açıklamışlardır:

“Günümüzde büyük metropoller, küresel/yerel ekseninde yeniden şekillenen iktidar ilişkilerinin ana halkasını oluşturuyor. Küreselleşme diye adlandırılan çapraşık ve çok yönlü iktidar ilişkileri ağı büyük metropollerde düğümleniyor, kendini yeniden üretiyor, derinleşip yayılıyor. Bunun en bariz göstergesi, kent dokusunu yarıp yükselen cam gök-kulelerin dünya coğrafyasına dağılımı”. [8]

İstanbul’un metropol kente dönüşmesi 1980’de ithal-ikameci içe dönük ekonomi terk edilip dışa açılma süreci ile başlamıştır. Bu döneme katkı sağlayan diğer bir oluşum ise sanayinin desentralizasyonu, yani kent dışına atılmasıdır. Bu süreç ile İstanbul, rant odaklı gelişmelerin sahnesi olmuştur. Küresel kentler oluşturma kaygısı ile de, uluslararasılaştırma projeleri beraberinde İstanbul dikey yoğunlaşmanın, kendini tü-

ketime dayandıran bir metropole dönüştürmüştür. Metropol kentler, sonsuz büyük ve sonsuz küçük olanın birlikte var olmasıdır. Laing'in (1996), "düğümleri" ne göre;

"Her şey her şey içinde
Her insan tüm insanların içinde
tüm insanlar her insanın içinde
tümü her birinde
Her biri tümünde
tümü her
her biri tüm
Bütün ayrımlar zihin, zihin tarafından, zihinde, zihinden ait ayırım yok, ayırt edilecek zihin yok" [9]

Laing metropol yaşamındaki iç içeliği kentin arada kalışını, kentin silüetinin karmaşık değişimini anlatmaktadır. Küreselleşen dünyada, metropol kent olgusu teknolojik ilerlemeler, ekonomik gelişmeler ile zamanda hız kazanarak gelecek yıllara taşıyacaktır.

Metropolün yapı taşı denilen değişim kavramı; yaşamın başlangıcından süregelen zaman içerisinde tanımlanmaktadır. Yaşam içerisinde değişen insan, etrafındaki mimari çevresini de kendi koşullarınca şekillendirmek için değiştirir. Değişim temeline dayanan insanoğlu, kendini de değişim üzerinden var eder. Çevresiyle sürekli bir etkileşim içerisinde olan insan, canlı organizma diyebileceğimiz kentleri kurup, farklı yaşam pratikleri ile de kentini de dönüştürmeye başlamıştır. İlk kentlerden, teknolojinin esiri olan günümüz kentlerine kadar olan süreçte değişim-dönüşüm olgusu her zaman var olmuştur. Değişimin yolunu açtığı dönüşüm; şüphesiz ki yaşanılan dönemlerin sosyal, politik, teknolojik ve de ekonomik etkenleri ile kenti kendi üzerinden dönüştürmeye hızla devam etmiştir. Tekeli (2014), dönüşüm kavramı hakkındaki açıklamaları şu şekildedir:

"Dönüşüm sözcüğünü kullandığımızda yapısal bir değişikliğe atıf yapılmaktadır. Böyle bir atfın iki farklı türde yapılması söz konusu olabilir... Örneğin sanayi öncesi kent, sanayi kenti, sanayi sonrası kentleri... Öyle ise günümüzde dönüşüm sözcüğü kullanıldığında nasıl bir yapısal atıf yapılmaktadır? Burada ya kentin parçalarının nitelik değiştirmesine ya da biriken dönüşümlerle kentin evrimsel bir oluşum geçirmesine atıfta bulunmaktadır". [10]

Moore (1963), zaman-değişim arasındaki bağımlılığı ve etkileşimi şöyle açıklamıştır:

"Zaman yoksa değişim olmaz; fakat değişim yoksa zaman kıvranılamaz"! [11]

Kenti dönüştüren ise düzen ve düzensizliğin yaratıcı ortamıdır. Dönüşüm, düzen ve düzensizliği yaratıcı bir şekilde elinde tutmaya dayanmaktadır. Düzen içindeki düzensizlikle dönüştürülen kentler, kent kimliğinde sosyal, kültürel ve de ekonomik yansımalar bırakmaktadır. Yaratıcı bir dengesizlik içerisinde sürekli hale gelen değişim-dönüşüm olgusu strüktürüne kenti de oturtarak her oluşumla yeni bir kent kültürünü doğurur. Parşömen kâğıdına anımsatan İstanbul, sürekli bir parçalanma ve yeniden oluşum süreci ile yeni formlar kazanmaktadır. Düzen ve düzensizliğin bir aradalığının sınırında varlığını sürdürmektedir.

Kentin yaşadığı sürekli değişim hali, kent deneyimcisi olan kentlilerin gündelik yaşamlarını da değişim sürecine eklemektedir. Gündelik yaşam kentli ile doğrudan ilişkilidir. Kentlinin, kentini kendi koşullarınca şekillenen, sonradan yapılmış çevre bileşenleri ile sürekli ve de çeşitli biçimde form kazanır.

Gündelik yaşam güncel olan, ikilemleri ve çelişkileri olan, her gün yeniden başlayan ve yeniden yaşanan döngüsel bir sistemdir. Geçici olan günlük biriktirdiklerimizdir. Basit olarak her gün yaşanan günleri oluşturan ritüeller de denilebilmektedir. Lefebvre (1905) ve Certau (1984), gündelik hayat ile ilgili tanımlamaları Gülmen (2004) tarafından şu şekilde aktarılmıştır:

“Henri Lefebvre gündelik hayatı “tüm özelleştirilmiş aktiviteleri eledikten sonra elde kalan” olarak tanımlar... Gündelik hayat “herhangi bir yer’ dedir...”her şey” değildir. Gündelik hayat, kentin özelleşmiş aktiviteleri ile çakıştığından birey ve toplum kendini algılayamaz”. [12]

Geçici haller bütünü olan gündelik yaşam, bireylerin zorunlu zaman olan iş günleri, serbest zamanları olan dinlenme günleri ayrılmaksızın gün içerisinde yaptıkları hareketleridir. Kenti yaşayan kentlilerin günlük ritüellerinin bütününe oluşturduğu gündelik yaşam, kentlinin kenti kullanımına göre çeşitlenir. Bu çeşitlilik; kentin insan eliyle değişiminin sürekliliğiyle toplumsal yaşamı etkiler. Toplumsal yaşam; kentin sosyal, ekonomik, kültürel ve de siyasi boyutu ile yakından ilgilidir. Toplumsal yaşam ise bireylerin, buldukları topluluğa ait kültür beraberinde yaşamlarını sürdürmesidir. Toplumsal yaşamın en önemli özelliği ise içerisinde “kültürü” barındırmasıdır.

Toplumsal yaşam, gündelik yaşamın bütünüdür. Yaşamın, deneyimlendiği her kentte günlük ihtiyaçların karşılanması ile şekillendirilen çevre, mimari boyutla toplumsal yaşamı etkilemektedir. Dönüştürülen her kent gündelik yaşamını da dönüş-

türmektedir. Çöküntü alanları olarak değerlendirilen semtlerde yaşayan kentlinin, rant piyasasının elinin uzanması ile yerinden edilen mahalleli, sermaye ve güç sahiplerince öngörülen yeni yaşam alanlarına geçmek zorunda bırakılırlar.

Dönüşümün etkisiyle değiştirilen kent ya da semtleri, kent belleğinde arada kalarak kentin ara yüzlerini oluşturmaktadır. Arada kalan yalnızca kentli ya da kent simgesi olan yapılar değil kenti yaşayan, kent üzerinde hakkı olan kentli de; -arada kalan, yerinden edilen, yerine geçen- şeklinde üç aşamada dönüşmektedir. Köklerinden uzaklaştırılan, ait olduğu yerleşimden edilen her birey beraberinde yaşanmışlıklarını ve de yaşayacaklarını da alıp giderek, toplumsal yaşamın işleyişini değiştirmektedir. Arzulanan kent ve kentli, hisleri olmadan yeni yaşam alanlarında gündelik-toplumsal yaşam çarklarını döndürmeye başlamaktadır. Değişen kentlerin yeni gündelik yaşamlarının oluşumu, toplumsal yaşamlarında sürekli kılınan çeşitlilikten var etmeye devam etmektedir.

Türkiye’de kentleşme; 1980 öncesi, 1980 sonrası ve 2000 sonrası olarak üç alt başlıkta incelenecektir. Küreselleşme kavramının farklı görüşlerden tanımları yapılacak, kentsel dönüşümün çıkış noktası olan küreselleşmenin Türkiye kentleri üzerindeki etkileri araştırmalar yoluyla ulaşılan bulgular ile açıklanacaktır.

2.1. Türkiye’de Kentleşme ve Küreselleşme

Kentleşme süreci, kentlerin küresel yeniden yapılanma aşamalarında çok aktörlü değişimlerin etkisi altındadır. Kentlere yansıyan bu değişimler, kentin belleğinde yer ederek, izlerini bırakır. Bu bölümde günümüzde yaşayan kentsel dönüşümün itici gücü olan küreselleşme ve küresel kent, değişim-dönüşüm kavramları ile dönüşümün tetikleyicilerini, beklentilerini anlayabilmek için, kentleşme ve kentsel dönüşümü 1980 öncesi, 1980 sonrası ve 2000 sonrası dönem olarak üç alt başlıkta incelemek mümkündür.

Küresel kent olgusu ilk defa sosyolog Saskia Sassen tarafından “dünya kentleri”nden ayırmak için; “küresel kent” kavramını, 1991’de yayımladığı “The Global City: New York, London, Tokyo” adlı kitabında ifade edilmiştir. Küreselleşme kavramını Thomas Friedmann ise “Dünya Düzdür” kitabında 3 aşamada incelemiştir. Bunlardan ilki ülkeleri “uluslararasılaştırma” süreci, ikincisi şirketleri uluslararası pazara doğru iletme, sonuncusu ise bireylerin işbirliği ve rekabetidir.

Friedman ve Sassen'in küresel kent tanımlarını Öncü ve Weyland ise:

“Friedman’ın ilk formüle ettiği biçimiyle, “dünya kentleri” çok uluslu şirketlerin tepe kuruluşlarının üstlendiği, küresel ekonominin karar merkezleri olarak işlev görüyor... Küresel hareketlilik ve akışkanlığın esas önemi, bu tür mekânsal kademeleri (hem kentler, hem de de çok uluslu şirketler bağlamında) gereksiz kılması, çok daha karmaşık ağlara dönüştürmesi... Saskia Sassen (1991) olmak üzere, küresel kentlerin çok uluslu şirketlerin karar merkezi olmaktan çok, dünya ekonomisinin işleyişini sağlayan stratejik hizmetlerde ihtisaslaştığını savundu”. [8] şeklinde açıklarlar.

Küreselleşmenin modernleşme ile doğrudan ilişkisi Tomlinson (2013) tarafından:

“Modern kültürün merkezinde küreselleşme, küreselleşmenin merkezinde de kültürel pratikler yatar... Küreselleşme kavramının en çarpıcı özelliklerinden biri, olası etkilerinin çok sayıda ve çeşitli olduğu izlenimini vermesidir. Küreselleşme, yalnız toplumsal gerçekleri oldukça aşan spekülasyonlar, varsayımlar, güçlü toplumsal imgeler ve metaforlar üretme kapasitesiyle olağanüstü doğurgan bir kavramdır”. [13]

Keyder (2000), küreselleşmenin sermaye odaklı gelişimini şöyle açıklamıştır:

“...Sermaye küreseldi, mekânsal olarak örgütlenişi ise hiyerarşik: dünya çapında, sermayenin kontrol işlevlerini ve üretici hizmetlerini sağlayan işgücünü barındıran kentler bu hiyerarşiyi yansıtmaktaydı. Küresel kentler uluslar üstü bir düzeyde üretici hizmetleri sağlıyorlardı; en tepedekiler, ikinci bir düzeyde yer alan ve bölgesel önem taşıyan kentler üzerinde hâkimiyete sahiptiler; bunlar da sadece yerel bir önemi olan kentlerle bağlantı içindeydiler”. [7]

Kentler, küreselleşme etkisi ile yeniden yapılandırılırken, ülke ekonomileri de hareket kazanmaktadır. Küresel kent imajına taşınması planlanan kentler, dünya pazarına sunulurken, ülke ekonomisi için sermaye oluşumu veya artırımını yapmaktadır.

Aslanoğlu (2000), Giddens’in modern gelişmeler ve küreselleşme ilişkisini:

“Giddens, modernliğin sonuç olarak değerlendirdiği küreselleşmeyi, uzak yerleşimlerin birbirleri ile ilişkilendirildiği yerel oluşumların millerce ötedeki olaylarla biçimlendirildiği dünya çapındaki toplumsal ilişkilerin yoğunlaşması olarak tanımlamaktadır... Giddens’a göre içinde yaşadığımız dönem, geç modernlik koşulları ile tanımlanmaktadır. Geç modernliği açıklayan mekanizmalar ise aynı zamanda küreselleşme mekanizmalarını oluşturmaktadır”. [14] şeklinde ifade etmiştir.

Öncü ve Weyland (2013), küresel mekânların benzerliğini:

“...Küresel mekânlar zincirinin kapalı devreleri içinde çalışan, eğlenen, yolculuk edenler için, dünyanın farklı köşelerinde yer alan büyük metropolle - değişen panoramik manzarası dışında- hep birbirine benzer. Küresel iktidarın doruklarından kuşbakışı aşağıya bakınca, tarihsel zaman ve mekândan soyutlanmış tek-tip bir “yerel” görünür”. [8] şeklinde açıklamışlardır.

İstanbul'da *küreselleşme*, 1970'li yıllarda başlayan sanayi kenti olan İstanbul'u sanayiden arındırma işlemi 1980'li yıllarda hız kazanarak sanayi alanları Çerkezköy, Bursa, Kocaeli vb. yerlere, şehrin dışına taşınarak İstanbul'un toprağı altın değerinde olduğu fark edilince başlamıştır. Sanayisizleşen İstanbul, kamusal söylemde gittikçe artan markalaşma isteğı ile iktidar sahiplerince kent iktisadi bir aktör olarak dünya piyasasına açılmıştır. İstanbul'u küresel dünya kentleri içinde, *uluslararasılaştırma* projeleri, dünya bankasının da hatırlatmasıyla kent, küresel dünya kentlerin rant yarışına hızlıca eklenmiştir.

Liberal, popülist ve küresel politikaların örneğı İstanbul'u Keyder (2000) şu şekilde:

“Kentın büyük uluslararası etkinliklere (Temmuz 1996'daki Habitat konferansı ve Olimpiyatlar) ev sahipliğı yapma konusundaki girişimler devam etmektedir. İstanbul'u İslami mirasın nostaljik bir mekânı halinde yeniden biçimlendirme konusundaki iddialı proje, 1980'li yılların ortasında ANAP'lı Bedrettin Dalan tarafından başlatılmış, daha sonra kapatılan Refah Partisi'nin belediye başkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından sürdürülmüştür”. [7] aktarmaktadır.

Küreselleştirme hedefleri ile İstanbul, iç pazara dönük inşaat faaliyetlerini kentsel dönüşüm ile hızlandırmakta, “yeni” küresel İstanbul silüeti küresel sermayeye dönüşmeye başlamıştır.

Türkiye kentleşmesinin yapısal-bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetim-uygulama, kent yayılımı ve kentsel dönüşüm uygulamaları detaylandırılıp, 1980 önce ve sonrası ile 2000 sonrası dönemler içerisinde değerlendirilmiştir.

Çizelge 2.1 Türkiye Kentleşmesinin Dönüşüm Değişkenleri ve Uygulamaları [15]

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL-BAĞLAMSAL	-ekonomik büyüme -kırsaldan kente göç	-ekonominin dışa açılması -kentsel nüfus artışı	-özeleştirme, AB ilişkileri -doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	-konut sunumu: yap-satçı konut, kooperatif, toplu konut -konut ihtiyacına çözüm gecekondular	-konut sunumu: ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma -kent merkezi ve çeperlerinde gecekonduların çoğalması	-konut sunumu: Toki üretimli konutlar, özel sektör lüks kapalı site -yüksek gelir grubu kent dışına yerleşmekte
YÖNETİM-UYGULAMA	-Yetkiler: Devlet Planlama Teşkilatı, İmar ve İskan Bakanlığı, Yeni Belediyecilik Hareketi -Planlama: Bütüncül Yaklaşım -Yasa: İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları	-Yetkiler: Yerel Belediyelere Planlama Yetkisi verilmesi -Planlama: Kentsel gelişmede sanayi desantralizasyon -Yasa: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	-Yetkiler: Büyükşehir Belediyesinin Yetkilerinin Arttırılması -Planlama: Stratejik Planlama -Yasa: Büyükşehir Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunları
KENT YAYILIMI	-Merkezde yoğunlaşma, gecekonduların gelişimi	-kentsel yayılma, ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması	-bölgesel yayılma
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	-gecekonduların bölgelerinin sağlıklılaştırılması -kent merkezlerinin çöküntü alanına dönüşümü -gecekonduların alanlarının yeniden yapılandırılması	-yaşam kalitesi düşmüş, riskli alanlar -ıslah/imar uygulamaları -tarihi merkezlerin korunması, soylulaştırılması	-kentsel alanlarda yenileme -yeni siteler, kapalı lüks siteler -tarihi konut alanlarının soylulaştırılması

Türkiye kentleri üzerinde üç dönem üzerinden incelenen kentleşme hareketleri Çizelge 2.1 ile açıklanmıştır. 1980 öncesi kırdan kente göç ile nüfuslanan kentler, 1980’li yıllara gelindiğinde dışa dönük ekonomi modelinin yoğunlaştırdığı kent yayılımı, ülke genelinde yapılan özelleştirmelerin 2000 sonrası dönemde, kentsel dönüşüm kavramı ile yapı üretim-tüketim biçimlerinin değişimi tablodan okunmaktadır.

2.1.1. 1980 Öncesi Dönem

Türkiye’de 1980 öncesindeki kentleşme hareketleri, kentlerin kendi iç dinamiklerinin artması ile nüfus artışı görülmüştür. Türkiye’de kentleşme hareketi, Ankara’nın başkent olmasıyla, Ankara’nın anakent olmasının ardından ulus inşa süreciyle başlamıştır. Diğer kentler ise genel nüfusa yakın artış hızı gözlemlenmekte, mevcut kentlerdeki artış da kendi iç dinamiklerinin artışıyla bir büyüme görülmektedir. Yukarıda anlatılan artışın yıllara dağılımını Çizelge 2.2’de gösterilmiştir.

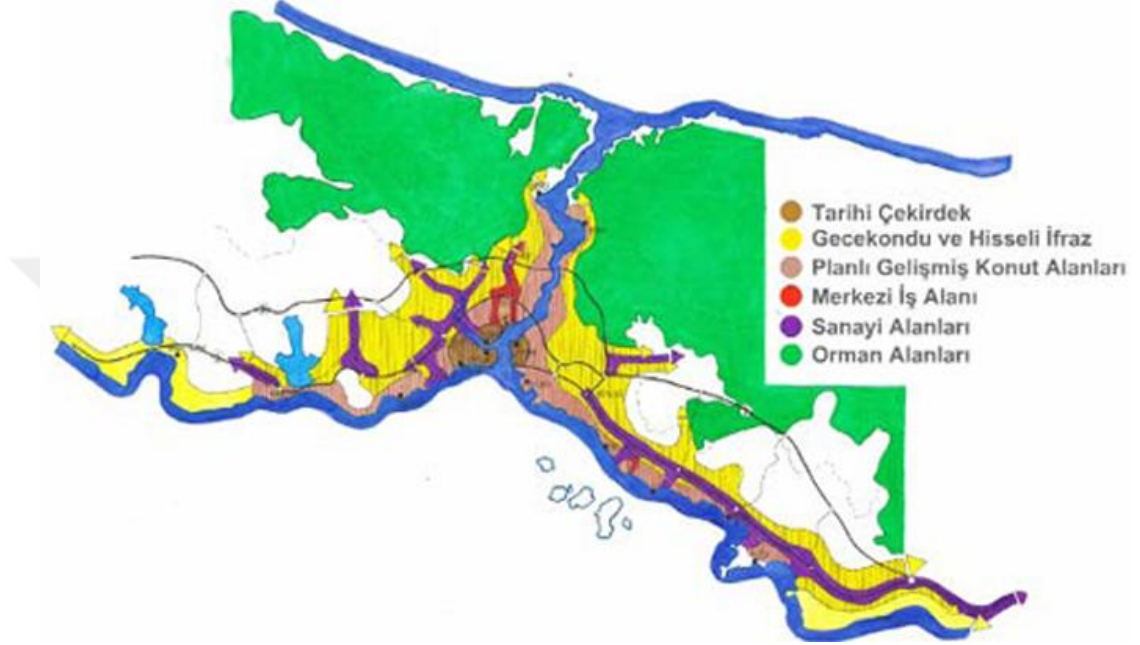
Çizelge 2.2 Türkiye’de Toplam ve Kentsel Nüfusun Yıllık Artış Hızları [16]

Yıllar	Kentsel Nüfus	%	Kırsal Nüfus	%
1927	3 305 879	24,2	10 342 391	75,8
1935	3 802 642	23,5	12 355 376	76,5
1940	4 346 249	24,4	13 474 701	75,6
1945	4 687 102	24,9	14 103 072	75,1
1950	5 244 337	25,0	15 702 851	75,0
1955	6 927 343	28,8	17 137 420	71,2
1960	8 859 731	31,9	18 895 089	68,1
1965	10 805 817	34,4	20 585 604	65,6
1970	13 691 101	38,5	21 914 075	61,5
1975	16 869 068	41,8	23 478 651	58,2
1980	19 645 007	43,9	25 091 950	56,1
1985	26 865 757	53,0	23 798 701	47,0
1990	33 326 351	59,0	23 146 684	41,0
2000	44 006 274	65,0	23 797 653	35,0

1947 Marshall Planı ile Türkiye, tarımda makineleşme ile kırsaldaki işgücü kentlerde sanayi iş gücüne dönüşmüştür. Üretici olan kentli aynı zamanda tüketici olarak, Türkiye’nin gereksinimi olan orta sınıf kentli tüketici ihtiyacı bu dönemde geliştirilen ekonomik ve siyasi politikalarla karşılanmıştır.

1950’de kalkınmanın özel sermaye birikiminin artışıyla gerçekleşebileceği düşüncesinin hâkim olduğu dönemdir. 1950 sonrası kentleşmenin alt dönemlere göre daha geniş çevrelerde, hızla yayılmasında etkin rol olan; savaş öncesi iç pazarlarla sınırlı ülke ekonomisinin, tarımda makineleşme hareketleri ile dışa açılma sürecinin başlatılmasıdır.

Sanayi alanındaki gelişmeler, 1950-1980 dönemlerinde İstanbul'un kentleşmesinde önemli bir etkidir. Şekil 2.1'de, Anadolu Yakası'nda E5 boyunca gelişerek Gebze'ye kadar uzanırken Avrupa Yakası'nda ise; Zeytinburnu ve kuzeyinden TEM'e doğru bir gelişme göstermiştir.



Şekil 2.1 İstanbul'un Sanayi Alanlarının Gelişmesine Bağlı Yerleşimin Gelişimi [17]

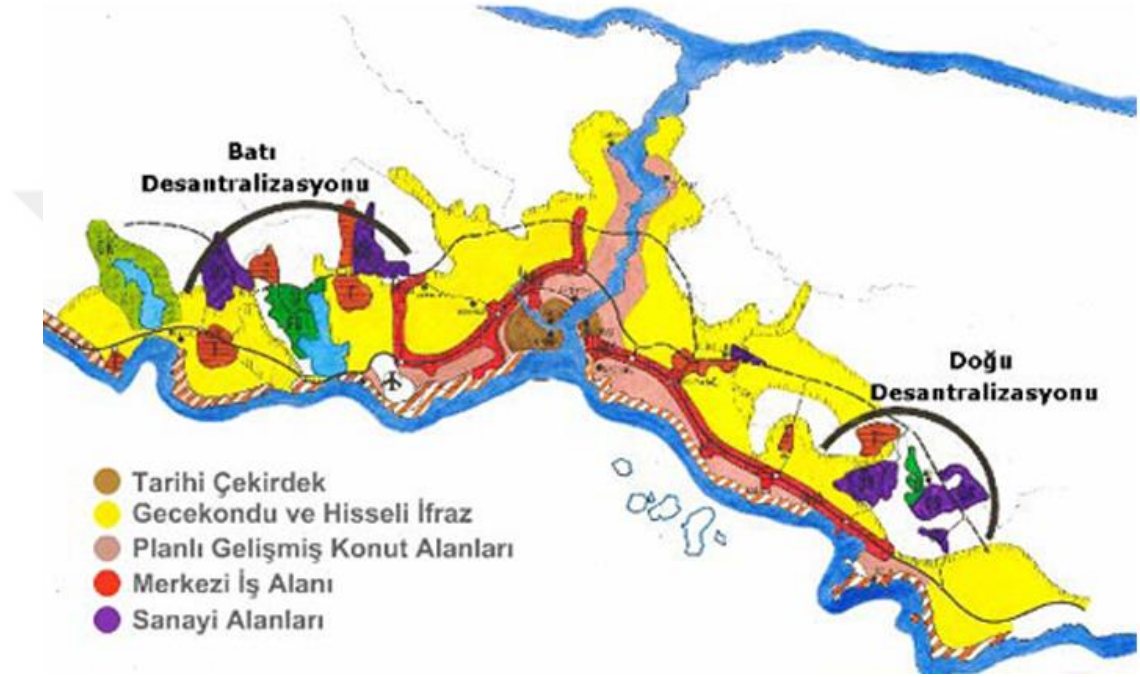
Tümertekin (1973), Türkiye sanayileşmesinin kent üzerindeki etkilerini:

“Türkiye'nin hızlı bir sanayileşme içine girmesi kentleşme hareketlerinde "çekici faktörler" olarak bilinen koşulları hazırlamıştır. Bu tarihten sonra gerçekleştirilen sanayi yatırımlarının genellikle büyük kentlerde kurulmaları kırsal nüfusun başta İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük kentlere göç etmelerine neden olmuştur”. [16] şeklinde açıklamıştır.

1960-1970 döneminde, kentsel nüfus artışında azalma görülmektedir. Bu azalmanın temel sebeplerinden biri, kırsal alanın itici özelliklerinin zayıflamasıdır. Bir diğer önemli sebep ise, Avrupa ülkelerine yönelik işçi göçleridir. Almanya'nın niteliksiz işgücü isteği, Türkiye için göç edeceklere yeni bir alternatif olmuştur.

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

1970'lere kadar Avrupa Yakası'nda; Eminönü, Bakırköy, Zeytinburnu, Kâğıthane, Beyoğlu semtlerinden köprü ve çevre yollarının oluşmasıyla hızlı bir sanayi desantralizasyon süreci başlamıştır. Sanayi alanları, Anadolu Yakası'nda Beykoz'dan Gebze'ye kadar uzanan bir yayılım ile kentin çeperlerine doğru yerleşmiştir. Sanayinin İstanbul'un Doğu ve Batı aksında yerleşimi aşağıdaki Şekil 2.2'de açıklanmıştır.



Şekil 2.2 İstanbul'un Sanayi Alanlarının Desantralizasyonu [17]

Zukin (1995) sanayinin kente yayılımının kentleşme üzerindeki yansımalarını:

“Sanayi üretiminin kent coğrafyasından kayboluşu kültürün keşfedilip ekonomik bir sektör olarak ele alınmasına yol açar “. [18] şeklinde açıklamıştır.

1970-1980 döneminde, 1950 sonrası kentleşme hızının en düşük olduğu yıllardır. Söz konusu dönemdeki düşüşün asıl sebebi, ülkemizin içinde bulunduğu 1980 askeri ihtilâlidir. Siyasi alandaki bu çıkmazlık ülkenin de kalkınma koşullarını zorlamış, ekonomik olumsuzluklar yaratarak yatırımları durdurma noktasına getirmiştir. Bu tarih aralığında, kentleşme hızı düşürerek kentleşme sürecini yavaşlamıştır.

Türkün (2014), 1980'li yıllar politik süreçlerinin kentleşme hareketlerine etkilerini şu şekilde açıklamıştır:

“1980'li yıllar askeri darbe ve hemen ardından uygulamaya konulan ihracata yönelik sanayileşme politikalarına eşlik eden neoliberal iktisat politikaları ile tanımlanabilir. 1980'li yılları karakterize eden en önemli özelliklerden birisi, sadece merkezde değil, yerelde de de askeri yönetimin iş başında olması nedeniyle toplumsal meselelere

yukarıdan müdahale edilmesi ve bu yolla getirilen yasaklayıcı hükümlerin askeri güçle uygulanmasıdır... 1980’li yıllar artık gecekonducuların aflar yoluyla sisteme dâhil edildiği ve piyasa içinde dönüşmesinin beklendiği bir dönem olmuştur”. [19]

2.1.2. 1980 Sonrası Dönem

1970-1980 yılları arasında yavaşlayan kentleşme, siyasi politikaların göz yumduğu kent merkezi ve çeperlerindeki, işgal alanları yasallaştırılarak gecekonducuların apartmanlaşma süreci ile hareketlenmiştir.

Çavuşoğlu (2014), gecekondu alanlarının kentleşmedeki önemini şu şekilde:

“Affedilen işgal alanları ve kaçak yapılar, giderek kentsel toprak niteliğinden çıkmaya ve kentsel rant üretebilen sihirli bir araca, kentsel arsaya doğru evrilmeye başlamıştır. Böylece giderek önemli bir gelir transferi aracı haline gelmeye başlamış ve üretimin giderek gözden düştüğü bir dönemde büyük sermayenin de ilgi alanı haline gelmiştir. 1980 sonrası dönemde yeni bir hegemonya döneminde hem tarihsel bloğun unsurları hem de tarihsel bloktan dışlanan emekçi kesimlerin sisteme tutunmasında mekân yeniden dağıtım nesnesi olmayı sürdürecektir, gecekondu alanları bu süreçte merkezi bir rol oynayacaktır”. [2] açıklamıştır.

Yerel ve yabancı sermaye gruplarının desteğini alan ANAP hükümeti, İstanbul’un dünya pazarında yer etmesi için ciddi emek vermiştir. Arsa spekülasyonlarının yaşandığı bu dönemdeki kent politikaları, ANAP’ın yönetim planında çeşitli boşluklar sebebiyle, kent merkezine yaklaşan gecekondu yerleşimleri geçici imar afları ile geçiştirilerek piyasanın kendi içinde çözülmesine bırakılmıştır. Bu görmezden gelme, ilerleyen dönemlerde ve günümüz İstanbul’un da kentleşme hareketinin kilit noktası olmuştur.

24 Ocak 1980 ekonomik kararları ile serbest piyasa ekonomisine geçen Türkiye, ekonomik alandaki, yeniden yapılanma süreci ile kentleşmeyle kültürel ve sosyal dönüşümlerin ortaya çıkmasının ardından ülkenin gelişmesini batılılaşma eksenine yönlendirmiştir.

Tekeli (2013), politik süreçlerin kentleşme yayılımına izlerini şu şekilde:

“... Türkiye karma ekonomik yaklaşımını terk ederek özel sektör öncelikli liberal bir ekonomi izlemeye başladı. İthal ikamesine dayalı gelişme stratejisini ihracat yönelimli hale getirdi. Türkiye bu politika değişikliğini yaparken Dünya ekonomisi de 1970’li yıllarda yaşadığı ekonomik krizlerden sonra sanayi toplumundan, bilgi toplumuna, Fordist birikim rejiminden esnek birikim rejimine geçerken, küreselleşmiş bir dünyaya doğru yol almaya başlamıştı. Dünya’nın yaşadığı bu dönüşüm Türkiye’nin ekonomisini de etkiliyordu... Ayrıca İstanbul’un bir dünya kenti haline gelmesine paralel olarak İstanbul gayrimenkul piyasası da uluslararası sermayeye açılmıştır. Bu da kenti dönüştürecek güçlü sermaye gruplarını çekmesine neden olmuş-

tur. Bu dönemde güçlenen yalnız özel sektör aktörleri değil aynı zamanda kamu aktörleri de olmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesinin gelirleri ve yetkileri çok büyük ölçüde artmış, ayrıca başbakanlığa bağlı olağan üstü yetkilerle donatılmış Toplu Konut İdaresi (TOKİ) oluşturulmuştur”. [20] açıklamıştır.

İstanbul’da kentleşme, 1980’de askeri darbe ve neoliberal politik süreçlerden geçen Türkiye’de, 1980 Ocak ayında ihracatı teşvik eden dışa dönük modele geçilmiş, ithal-ikameci içe dönük ekonomik modeli terk edilmiştir. Bu döneme denk gelen ANAP hükümeti hem yerel hem yabancı sermayelerin desteği ile İstanbul’u mega projelerine kavuşturmak üzere, kenti pazarlık için -küresel kent vizyonuyla- rant piyasasına sunmuştur.

Öktem (2011), 1980 sonrası değişen siyasi politikalarının, kentleşmeye etkisini:

“Ülkede 1980 askeri darbesi sonrasında, milliyetçi, muhafazakâr ve liberal unsurları içeren siyasi partilerin kapatılması sonrasında, 1984 yerel seçimlerinde kazanan ANAP, İstanbul’da belediye başkanı ise Bedrettin Dalan olmuştur. İstanbul’da Dalan belediye başkanı olmuş, ‘girişimci’ belediye başkanı modeliyle uyumlu bir yeni yöneticilik anlayışı içinde, neoliberal politikaların mimarı olarak bilinen Başbakan Özal ile birlikte kentte büyük kentsel yeniden yapılanmayı yönlendirmiştir. Neoliberal politikaların kentsel ideolojisi olan uluslararası kent, dünya kenti söylemi Dalan hükümetince benimsenmiş, dönem boyunca izlenen kent politikalarını biçimlendiren ya da meşrulaştıran bir işlev görmüştür”. [21] şeklinde açıklamıştır.

1990’lı yılların ortalarından itibaren siyaset ve iş çevreleri İstanbul’u, “dünya kenti”, “uluslararasılaştırma”, “yaşanabilir bir dünya kenti”, “metropol kent İstanbul” vizyonları üzerinden kenti dünya piyasasına, rant odaklı inşaat faaliyetleri ile ekonomiyi canlandırmaya çalışmıştır. İstanbul’un gelişiminin Türkiye ekonomisini kalkındırmak olduğuna varan görüşler, İstanbul’un sosyo-mekânsal dönüşümünü tetikleyici önemli bir unsur olmuştur. 1994 seçimleri ile iktidara gelen Refah Partisi, 1995 Nazım Plan Raporunda; kalkınma temelli yönetim yaklaşımını bir kenara bırakarak, küreselleşme ile ülkeler arası yarışa katılmanın yanlısı olduğunu, İstanbul kentini uluslararası kent pazarına dâhil etmek istediklerini ifade etmişlerdir. Metropolitan kent yaratma arzusu içerisindeki Refah partisi, İstanbul’un coğrafi, politik ve jeolojik tüm özelliklerini yeni kent planlarına dâhil etmişlerdir. Kent üzerindeki ilerleyişin, İslamlaştırma olduğu görüşü ile Refah Partisine kapatılma kararı verilmiş, Fazilet Partisi adında aynı düzenlemelerin devamı için yeniden kurulmuştur.

Neoliberal politikaların İstanbul’u, kentin temel ekonomik aktivitesi sanayi sektörünü de etkilemiştir. 1960 Doğu Marmara Planı ile 1970’ler de başlayan 1980’lerde hız

kazanan sanayinin desantralizasyonu, yani kent merkezi sanayi etkinliklerinden arındırılmıştır. 1980'lerdeki gecekondulaşma kent çeperlerinden, kent merkezlerine doğru bir geçiş göstermektedir.

1980'li yıllar öncesi kentleşme yayılımı konut ağırlıklı iken, 1980 sonrası ülkenin dünya kentleri içinde zedelenen imajını düzeltme çabaları ile turizm, sanayi ve ticaret sektörlerinin gelişmesi yönündedir.

1980 sonrası dönemde, 1980 Nazım Planı'nda kentin kuzeye doğru genişlemesi sınırlı olduğu tespit edilmiş, kentin ticari aksının Büyükdere-Maslak-Zincirlikuyu arasında kalan alanda ilerlemesi planlanmıştır.

Birinci ve İkinci Boğaz Köprülerinin devamında geliştirilen çevre yollarıyla da bu aks ulaşılabilir bir ticari fonksiyonda çalışmaya başlamış, yerli ve dünya markalarının İstanbul kentinde görünen silüetlerini gökdelen, rezidans ve alışveriş merkezleri ile bölgenin merkezi iş alanı olarak gelişmesine ve genişlemesine olanak sağlamıştır. Ayrıca ulaşımın çevre ve bağlantı yollarıyla ve de özel araba sahipliğinin de artışıyla merkezi iş alanları Anadolu Yakasında alternatif merkezi iş alanları oluşturulmak hedeflenmiş, Kozyatağı ve Altunizade de Büyükdere-Maslak aksı oluşumu filizlenmiştir.

1980 sonrası dönemde TOKİ'nin İstanbul kentsel gelişiminde büyük ölçüde katkıları olmuştur. İnşaat sektörü ülkenin ekonomik kalkınması için çıkış noktası olarak görülmekte, toplu konut yasaları ile de bireysel konut üretimi yerine, büyük sermaye gruplarının faaliyet alanı olarak gelişmektedir.

Tekeli'ye (2013) göre, Türkiye kent yönetimlerinin planlamadaki eksiklerini; tam demokratikleşmemiş yönetimin, yerel yönetimlerdeki kent bağlılığı yerine mahalli derebeylerini yaratmış olmasıdır. Türkiye kentlerinin, gerek planlama gerek uygulamadan kaynaklanan aksaklıkları dönemlerin güç sahipleri olan iktidarların, yerel yönetimle demokrasi rejiminde iş birliği yapamamış olmasından kaynaklıdır. [20]

2.1.3. 2000 Sonrası Dönem

2000 sonrası, kentleşmesinin temel aktörü 1980 öncesi ve sonrasında da olduğu gibi inşaat sektörüdür. Bu sektöre ilave olarak ülkenin kalkınması maden ve enerji sektörleriyle de pekiştirilip, kentte anlık planlamalar ile yerleşim bölgeleri hızlı bir değişim-yeniden planlanma süreçlerine dâhil olmuştur. Kırsal alanlar geçmiş dönemlerde kalkınmayı desteklemek amaçlı kullanılmış, 2000 sonrası dönemde ise; kentsel toprak ve imar afları ya da hakları ile kentsel mekân yeniden üretilmeye başlanmıştır

(bkz Çizelge 2.1). Bu dönemde, metalaşmamış toprak parçaları kente eklenerek, kuzeye doğru genişleyen kent, 3.köprü projesi, Kanal İstanbul projesi, 2B orman arazileri imara açılarak çeşitli santral projeleri kentlerin ve ülkenin gündeminde yerini almaktadır. İktidar sahiplerince yapılması hedeflenen projeler rantsal gelişim ve dönüşüm odaklı kentsel gelişmeyi, gelişen kent sayesinde de ülkenin kalkınması sağlamaktır.

2000’li yılların kentleşme hareketlerini, 1989-1994 Nurettin Sözen ve 1994 Büyükşehir Belediye Başkanı olan Recep Tayyip Erdoğan dönemlerini Türkün ve diğ. (2014), şöyle açıklamışlar:

“Sözen’e göre söz konusu mahallelerde zaten kaçak elektrik ve su kullanılmaktadır ve hiçbir bedel ödenmediği için bu durum kamuya büyük yük getirmektedir. Dolayısıyla bu “kaçaklık” durumunu yasallaştırmak mali açıdan kamu üzerindeki yükü hafifletmeye olanak sağlamaktadır... 1994 yılında Recep Tayyip Erdoğan’ın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı olarak seçilmesini izleyen dönemde, gecekonduya yönelik dışlayıcı bir dilin belirgin biçimde yerleştiği dikkati çekmektedir... İstanbul Bülteni adlı aylık dergide bizzat başkan tarafından kaleme alınan “Talana Geçit Yok” başlıklı yazıda, bir kentsel sorun olarak gecekondulaşmanın nasıl bir kentsel talana yol açtığı vurgulanmış; bu durumun yeni yerleşmelere kamu hizmetlerinin götürülmesini güçleştirildiğinin altı çizilmiştir”. [19]

Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma Türkiye’de her dönemde ucu açık bir yapı stoğu olmuştur. Gecekondu alanlarına geçmiş yıllarda yapılan yasa tasarıları, onanan yasalar, imar afları ve de ıslah çalışmaları 2000 sonrası dönemde; 1999 depremini çıkış noktası kabul eden “kentsel dönüşüm” ifadesiyle, 1980’li yılların dönüşüme açık bıraktığı kaçak yapı ve gecekondu bölgeleri, hızlı bir yık-yap-sat döngüsünde kenti dönüşüm üzerinde finanse etmek için kullanılmıştır. *Kentsel dönüşüm*, bu dönemden sonra baş aktör olarak, kentin büyük parçalarının, büyük projeler ile dönüştürülmesine, yaşanan krizlerin atlatılmasında ve ülkenin kalkınmasında hatırı sayılır öneme sahip olmaktadır.

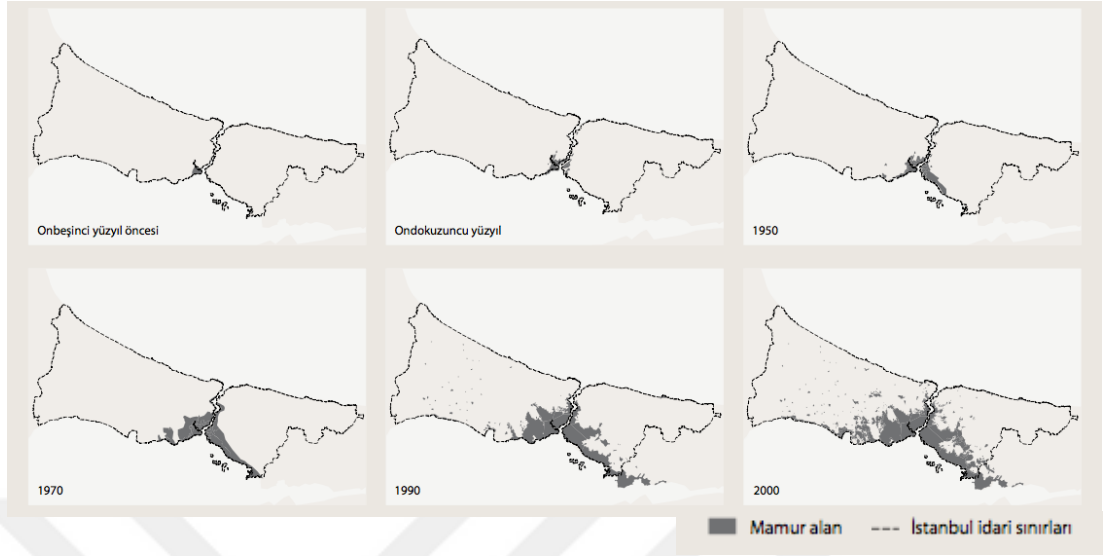
Türkün (2014), dönüşümün serbest piyasa elinde 3 farklı şekilde gerçekleştiğini; birincisinin tarihi merkezde yer alan Galata ve Cihangir gibi semtlerdeki soylulaştırma, Fikirtepe gibi merkezi konumu ile ilgi serbest piyasanın ilgisini çeken alanlarda, üçüncü olarak da piyasa içinde dönüşümü “kilitlenmiş” olarak nitelenen Sulukule, Tarlabası ve Fener-Balat-Ayvansaray gibi tarihi konut stokunun bulunduğu semtlere tepeden verilmiş kararlar ile dönüşüme teşkil edilmektedirler. [19]

Kentsel Dönüşüm yasallaştırılması, 2000 sonrası dönemdeki gelişimlerin yönelimini belirlemektedir. Stratejik planlamalar, çok aktörlü karar süreçleri ve sivil güçlenme-

ler kentsel dönüşüm yasasıyla yaygınlaşmıştır. Yeni yasalarla kentsel gelişme, kent çeperlerine doğru yayılım göstermektedir. 2000 sonrası dönemde kentsel dönüşüm yasalarla meşrulaştırılmasıyla, kentte konut tercihleri de sosyo-mekânsal dönüşümden etkilenmiştir.

“Özellikle 2001 yılında yaşanan krizden sonra, ekonominin canlandırılması açısından inşaat sektörünün önemi vurgulanmış ve bu alan daha fazla yatırım çekilmesi için yeni kentsel politikalar geliştirilmiştir... İnşaat şirketleri artık uluslararası yatırım deneyimleri ile küresel düzeyde konut ve yapı üretiminin de aktörleri olmaya başlamışlardır. Bu gelişmelerle birlikte TOKİ'nin yapısında ve uygulamalarında yaşanan büyük değişimden de söz etmek yerinde olur... 2003-2010 yılları arasındaki ikinci dönemde yaklaşımını değiştirmiş, büyük inşaat şirketlerinin öncülüğünde hasılat paylaşımı ve kat karşılığı türü yöntemlerle konut üretimine doğrudan dâhil olmuştur. Bu tür yeni uygulamaların en önemli etkisi 1980'li ve 1990'lı yıllarda konut üretiminde önemli bir payı olan kooperatiflerin tasfiyesi olmuştur”. [19]

2005 yılında çıkartılan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesinde; belediye meclisi kararı ile konut alanları, ticaret ve sanayi alanları, kamu hizmet alanları, rekreasyon alanları vb. alanların gelişimi için kentsel dönüşüm projeleri uygulanabilirken, kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilecek alanın, üzerinde yapı olsun ya da olmasın imarlı alanın, en az 5 en çok 500 hektarlık alan olabileceği açıklanmıştır. Belediye Kanunu ile kentsel dönüşüm açıkça olmasa da tanımlamaları yasa ile yapılmıştır. Yerel yönetimlerin aktörlüğü ile şekillendirilecek olan kentsel dönüşüm projeleri, kent yüzeyinde tanımlamadan anlaşılabilirdiği gibi gerekli gördüğü noktalarda kenti, yeniden yapılandırabilmektedir. Kentsel dönüşüm ile ilgili yasada net bir şekilde, dönüşüm alanı olabilecek alanların büyüklüğü açıklamıştır. Konumunun önemli bulunduğu yerleşimlerde, vizyon oluşturabilecek, ulaşılması istenilen yeni kent imajına uygun dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.



Şekil 2.3 İstanbul'un Kentsel Yayılımının Tarihsel Gelişimi [22a]

“İstanbul’un meskûn bölgelerinin on besinci yüzyıldan 2000 yılına kadar nasıl genişlediğini göstermekte. Osmanlı çağının son dönemlerinde, kent Boğaz’da yer alan tarihi yarım adadan gelişmeye başladı. 1950’lerde, meskûn bölgeler Doğu-Batı aksı boyunca genişledi ve Anadolu yakasında Marmara denizi kıyılarını kapsadı. 1950 ile 1970 arasında ise, büyük ölçekli iç göçün ilk dalgası, periferideki geniş alanların gecekondulu (kaçak) yapılaşmaları ile işgal edilmesine yol açtı. Sanayinin gelişmesi göçü teşvik etmeye devam etti ve 1990 yılından itibaren kontrol dışı imar nedeniyle orman ve su kaynakları tehdit edilmeye başlandı, bu durum Boğaz üzerine kurulan iki köprü ile daha da arttı. 2000 yılında meskûn bölgeler Avrupa ve Asya yakalarının daha da dışına doğru yayıldı. Bu son yayılmanın önemli bir bölümü, hem kent nüfusunun varlıklı kesimleri için yapılan güvenli sitelerle hem de orta sınıfları için yapılan toplu konutlarla ilişkilendirilebilir”. [22b]

Türkün ve diğ. (2014), orta ve üst sınıfların konut tercihlerinin değiştiğini, birim konutun dışına taşan kapalı site ve lüks konutların üretimi artmakta, 1999 depreminin yarattığı korkuyla Boğaziçi’nin sırtlarında, İstanbul’un kuzeyindeki ormanlarda ya da kentin çeperindeki banliyölerde güvenli sitelerin sayısı gittikçe artmaktadır. [19]

Kentsel gelişme yeni üretim biçimleri ile kent makroformuna yerleşirken, yeni tüketicisini de oluşturmaktadır. Kentliler, gelir seviyelerine göre kentte, lüks kapalı sitelerle merkezlere ya da şehrin çeperlerine doğru yayılmaktadır. 2000’ler dönemi ile inşaat sektörü, sermaye birikiminin ana kaynağı olarak, rant odaklı kentsel yenileme-dönüşüm projeleriyle, uluslararası pazarda kenti paylaşarak ekonomik, siyasi politikaların tekelinde olan kent, kendini dönüştürerek günümüzde de 1990’lı yıllardaki proje alanı belirleme sistemleri ile planlanmaya devam etmektedir.

2.2. Kentsel Dönüşüm

Tarih boyunca kentte büyümenin ya da tahribatın oluşturabileceği etkileri kontrol edebilme düşüncesiyle kent parçalarının yeniden planlanması gerekli kılınmıştır. Günümüz kentlerinde küreselleşme ile rekabet içerisinde olan dünya kentleri, dünya üzerindeki önemlerini devam ettirebilmek için kentlerini, ekonomik, sosyal ve politik güçlerle dünya pazarına açarak, küresel dönüşüme katılmak durumundadırlar. Kentsel Dönüşüm ise kentlerin sürekli kılınan bir süreçte ele alınarak, planlanıp, yapılandırılmasında ve küresel boyuttaki değişimlere uygun hale getirilmesinde bir araç niteliğinde kent gündemlerinde güncelliğini korumaktadır.

Kentin merkezi, çeperi fark etmeksizin uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin, dönüşüm alanı olarak gösterilen bölgelerde, ihtiyaç dâhilinde yapılamadığı araştırmalar ile görülmektedir. Kentsel Dönüşüm Projeleri, geliştirilen bölge insanının ihtiyaç ve gereksinimleri saptanıp, kentlilerin ülke ekonomisine katkıda bulunması sağlanmalıdır. Kentlisini göz ardı eden, kentsel dönüşüm projelerinin ardında dönüşen yapı, dönüşmeyen toplum kalmaktadır. Bu süreçte çöküntü alanlarını oluştururken, tek yönlü dönüşüm hedefleri, toplumun ekonomik, kültürel ve siyasi yapısını olumsuz etkilemekte, kentlinin yerinden edilmesiyle de dışlanma süreci başlamaktadır.

Bu bölüme varana kadar, kent, metropol, değişim-dönüşüm, gündelik-toplumsal yaşam kavramları açıklanmış, Türkiye kentleşmesi 1980 öncesi, 1980 sonrası ve 2000 sonrası dönemlerde küreselleşmenin kentleşme hareketleri üzerindeki etkileri anlatılmıştır.

Kentsel dönüşüm olan bu bölümde ise, kentsel dönüşümün farklı görüşlerden tanımlamaları, amaç ve kapsamaları, dönüşümün hedef-aktörleri ve de boyutları irdelenecek, kentsel dönüşümün Fikirtepe’de uygulanma sebebi, hedefleri ve aktörlerine altlık hazırlanmaya çalışılacaktır.

2.2.1. Kentsel Dönüşümün Amaç ve Kapsamı

Kentsel alanlar hareketli, devingen ve sürekli yeniden yapılanan alanlardır. Sosyo-kültürel, ekonomik ve politik süreçler kentlerin dönüşümünde etkin roller üstlenmektedir. Günümüzde bu süreçler, kentleri dönüşüm üzerinden kendini var ettirmek için baskı oluşturmaktadır.

Akkar (2006), kentsel dönüşüm ile ilgili makalesinde kentsel dönüşüm kavramını farklı isimlerden tanımlarıyla şu şekilde:

“Lichfield’a (1992) göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek bir uzlaşmadır. Donnison’a (1993) göre, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemdir. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır”. [23] aktarmıştır.

Gündoğan’a (2006) göre, kentsel dönüşümü kavramlaştırmada üç büyük zorluk vardır: birincisi toprağın özgüllüğü, ikincisi kent-kır ilişkisi ve üçüncüsü kentsel dönüşümün farklı tiplerinin olmasıdır. [24]

Özden (2006), kentsel dönüşümün mevcut dokudaki yenileme süreçlerini:

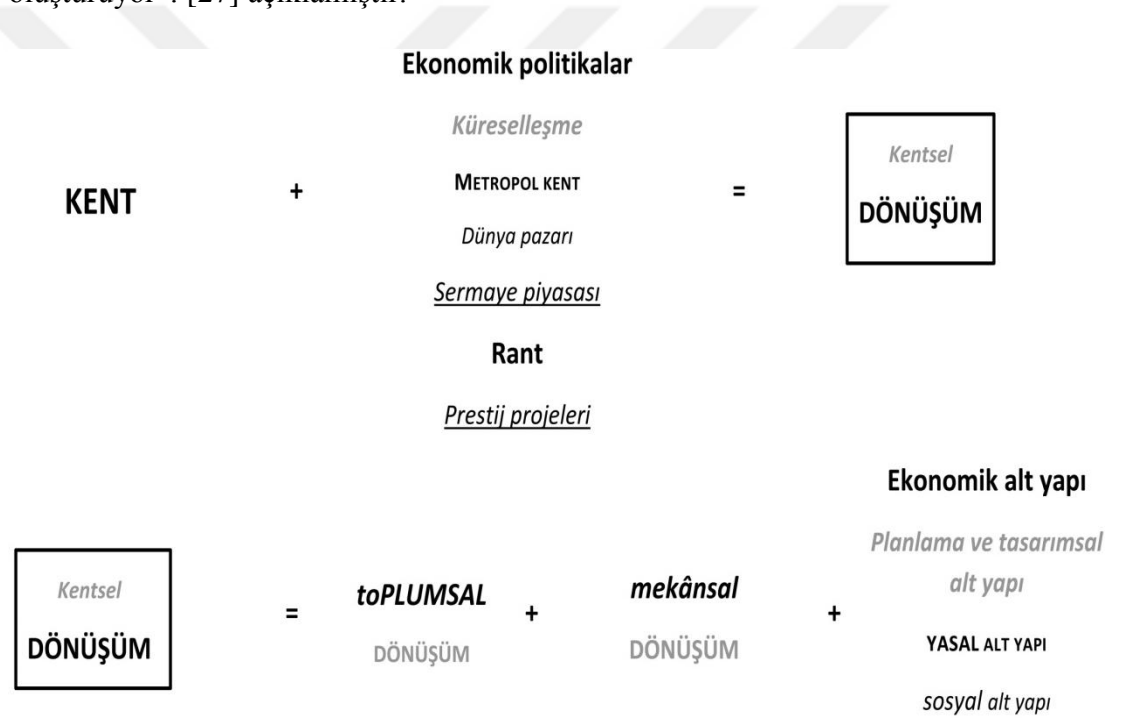
“...Kentsel dönüşüm kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşümü en genel anlamıyla “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, alt yapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlamak mümkündür”. [25] şeklinde açıklamıştır.

Kentsel dönüşüm, kentleşmenin Türkiye’de önce kentlerin nüfusunun artması sonrasında kent hayatının yerleşmesi ile gerçekleştiğinden kentler dönüşüm mekânları haline gelmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm, gecekondu alanlarının işgal ettiği kent merkezindeki alanları, prestij projelerine yer açmak üzerine yorumlanmaktadır. Kurtuluş (2012), rantal dönüşümün kent bütününe yayılımını şu şekilde açıklamıştır:

“...kentsel dönüşüm projeleri bütün dünyada olduğu gibi Türkiye ‘de de bu gibi meşrulaştırıcı söylemler eşliğinde ama tamamen başka bir senaryoyu gerçekleştirmek üzere sahneye çıkmaktaydı... küresel emlak pazarının oyuncularından hızla oyun dışında bırakılmaya başlandı. Devlet ve sermayenin yeniden şekillenen ilişkisi çerçevesinde kentsel mekânın fiziki, sosyal ve kültürel bariyerlerle “özelleştirilmesi” pek çok yoldan ve pek çok farklı araçla gerçekleştirilmeye başlandı”. [26]

İstanbul, mülkiyet hakkının, kentsel dönüşüm aktörleri tarafından kent sakinlerinin elinden alındığı süreçleri yaşamaktadır. Kent yüzeyinde, konumunun önemi vurgulanan kentsel dönüşüm alanlarında, yeni yaşam şekli de prestij projelerinin içinde kullanım kılavuzları ile birlikte, yeni kullanıcılara verilmektedir. Yılmaz (2009), kentsel dönüşümün kenti çıkarlar doğrultusunda yok edişini şu şekilde:

“Kapitalist dünyada bugün hâkim olan aynılaştırılmış, parçalanmış, ekonomik ranta indirgenmiş mekândan Lefebvre’in (2000) tasarladığı “farklılıkların mekânı”na geçme hedefi doğrultusunda, yaşanan her türlü yoksulluk/yoksunluğa rağmen insan ilişkileri anlamında büyük bir zenginlik barındıran gecekonduların kentsel dönüşüm adı altında temizlenerek tektipleştirilmesi karşımızdaki en büyük tehdidi oluşturuyor”. [27] açıklamıştır.



Şekil 2.4. Kentsel Dönüşümün Bileşenleri

Kentsel dönüşüm, önceki bölümlerde anlatıldığı gibi, plan dâhilinde olan bölgenin fiziki, sosyal, ekonomik, çevresel ve kültürel ihtiyaçları saptanarak, yeni yapılanma sürecinin kullanıcı katılımı desteğiyle, kullanıcı lehine kent yeniden yapılandırma yani kentsel dönüşüm sürecine girmelidir. Ülkemizde, dönüşüm bölgesi olarak gösterilen her bölge aynı tip planlamanın ürünü olmakla kalmayıp, farklı dönüşüm problemleri olmasına rağmen, aynı çözüm uygulanmaktadır.

2.2.2. Kentsel Dönüşümün Hedefleri ve Aktörleri

Kent parçalarındaki değişme nitelikleri ve kent bütününe yayılan değişim izleri, kentleri -dönüşüm mekânlarına- dönüştürmüştür. Dönüşüm mekânlarına dönüşen kentlerin de, çok yönlü değişme talepleri olmuştur. Bu talepler dolaylı ya da doğrudan dönüşümün tetikleyicileri olmuştur.

Kentsel dönüşüm, kent mekânlarında farklı dönüşüm tetikleyicileriyle gerçekleşmektedir. Bunlardan birincisi; kentteki yapılarının teknik ömürlerinin yüksek olması, ikincisi; kent ekonomisinin dünya ekonomisine eklenmesi, üçüncüsü; kent makro formunda yapılan ulaşım iyileştirmeleri ile erişilebilir yerleşim ağı oluşturmak, dördüncüsü; kent mekânında prestij projeleri yaratma arzusu ile çeşitli konut alanlarının yeniden yapılandırılması, beşincisi; kent çeperlerindeki kırsal alanların kent kullanımına dâhil edilmesi, son olarak da Türkiye için de kentsel dönüşümün vizesi olarak adlandırabileceğimiz, deprem vb. doğal afetlerin yıkımlarının telafisi niyetiyle gerçekleşmektedir.

Kentsel dönüşüm sistemi, merkezi yönetim, yerel yönetimler, yatırımcılar, kullanıcılar, yüklenici, tasarımcı, hukuk danışmanlığı ve medyadan oluşan çok aktörlü bir ağdır. Geri beslemeli olan bu sistem içerisindeki her aktör dönüşüm sürecinden ayrı beklenti içerisindeki.



Şekil 2.5. Kentsel Dönüşümün Aktörleri

Kentlerin dönüşümlerini gerçekleştirmek için, sahip oldukları aktörlerin neler olduğunu Tekeli (2011), şu şekilde açıklamaktadır:

“Kentlerin dönüşümlerini gerçekleştirmek için mutlaka yasal yetkili ve finansman olanakları bakımından güçlendirilmiş dönüşüm aktivitelerine gerek yoktur. Kentler tek tek bireylerin davranışlarının değişmesiyle de dönüşebilir, ancak bu değişme yavaş olur. Güçlü aktörler oluşturulduysa dönüşüm hızlanır. Türkiye’de 2003’ten sonra, değişim ve dönüşümü planlayacak ve geliştirecek iki çok güçlü aktör oluşturuldu. Bu aktörlerden birisi Toplu Konut İdaresidir. 6 Ağustos 2003 Tarih ve 4966 Sayılı Yasayla Toplu Konut İdaresine kentsel yenileme ve gecekondu dönüşümü konusunda yetki ve finansman olanakları sağlandı. 12 Mayıs 2004 Tarih ve 5162 Sayılı Yasayla gecekondu tasfiyesi konusunda İmar Bakanlığının yetkileri TOKİ’ye devredildi. Toplu Konut İdaresinden güçlü bir değişim, dönüşüm aktörü yaratıldı. Yaratılan ikinci tür güçlü aktör belediyeler oldu. İlk olarak 4 Mart 2004 Tarihli 5104 yasayla Ankara Büyükşehir Belediyesine kuzey Ankara kent girişinde bir dönüşüm projesi gerçekleştirme olanağı sağlandı. Daha sonra 16 Haziran 2005’de kabul edilen 5366 sayılı kanunla belediyeler il ve özel idareleri bu konularda yetkilendirdi, güçlendirdi”. [10]

Ekonomik kalkınma niteliğindeki dönüşüm projelerini savunan merkezi ve yerel yönetimler, düşük gelir gruplarının yaşadıkları bölgeye yapılan projelerin, bölgenin kent içinde ekonomisini, sosyal yapısını düzeltebileceğini savunulmakta, mülk sahipleri, yatırımcılar ile rantın hareketlendirdiği yaşam alanlarını yeni bir gelir kaynağı olarak görülmektedir. Bu bakış açısı ile altyapının iyileştiği, yaşam koşullarının standart noktalara ulaştırıldığını öngören prestij projeleri planlanıp, uygulanmaya devam edilmektedir.

Çavuşoğlu (2014), 5366 sayılı yasa ile TOKİ ilişkisini şu şekilde:

“2004 yılında TOKİ’ye görülmemiş ayrıcalıklar tanıyan yasanın yanı sıra, 5366 Sayılı Yasa ile de Sulukule, Tarlabası, Süleymaniye, Fener Balat gibi tarihi mahallelerin de dönüşüm kapsamına alınıp yeniden üretilmesi mümkün hale getiriliyordu. Burada kazanılan tecrübenin tüm kentlere yayılabilmesi için 6306 Sayılı Afet Risklerine İlişkin Yasa çıkarılmış, böylece orta ve üst sınıfların da yaşam alanları, kısaca tüm kent haritası dönüşüm kapsamına alınabilmiştir”. [2] aktarmıştır.

Kentsel dönüşüm, tek tek verilen kararlar ile ya da kentin önemli noktasında alınan kararların bütünüyle İstanbul’da gerçekleşmektedir. Birbirinden bağımsız planlanan kent bütününde, dönüşüm dâhilinde olan her semt ile -yeni bir kent- algısı oluşturulmaktadır. Kentlerin nüfuslanarak ya da ekonomik gelişmeleri ile genişlemesinin devamında, kent kültüründe yaşamının gerekliliği ile dönüşüm sürecini yaşayan Türkiye kentleri kentsel dönüşüm sürecini yaşamaktadır. İnşaat sektörü ise ülke ekonomisinin lokomotif görevini üstlenmektedir.

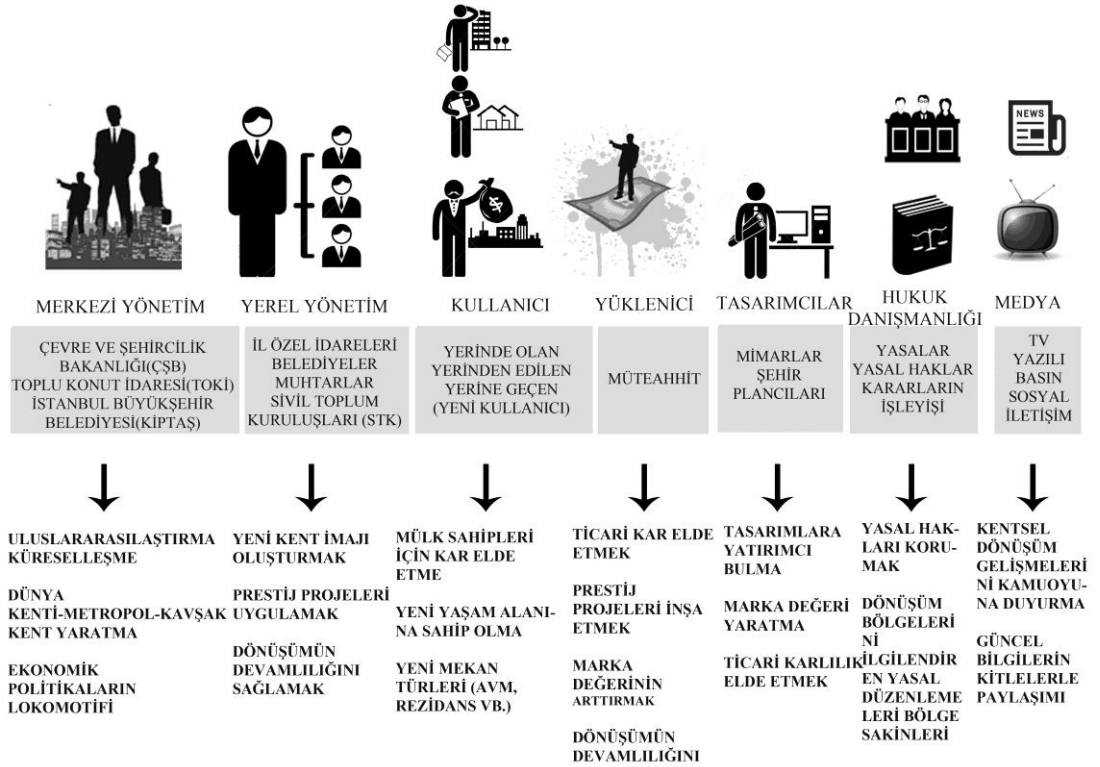
20.yüzyılın ekonomik kalkınma planları, 21.yüzyılda yerini rantsal dönüşümle kalmaya bırakmıştır. Bu görev devri ile kentsel dönüşümü yaşayan kentler için Akkar (2006), kentsel dönüşümün 5 temel *hedefinin* olduğunu belirtmiştir. Bu hedefler:

Bunlardan birincisi; fiziksel yapı ve toplum sorunlarını ilişkilendirmek, ikincisi; kenti oluşturan etkenlerin değişimini sağlayabilmek, üçüncüsü; ekonomik kalkınma modeli geliştirebilmek, dördüncüsü; kent makraformunu ihtiyaç dâhilinde planlamak, sonuncusu ise; kent politikalarının, toplumların durumlarına göre politik güçler tarafından şekillendirilmesidir. [23]

Kentsel dönüşümün, yerel yönetimde desteklenmesi, özel sektörün de işe katılımını sağlamak için 2005'te kabul edilen yasayla kent yüzeyinde hızla gerçekleştirilmiştir.

Pérouse (2011), yerel yönetimin kentsel dönüşümle hedeflerini şöyle açıklamıştır:

“Büyükşehir belediyesinin projeleri finansal açıdan desteklemesinin bir diğer nedeni de, bireyin inşa ettikleri konutlar ile kente ilişkin iyi bir izlenim yaratacak olan tolu konutların yer değiştirmesinin, yasadışı konutların yarattığı kirliliği gidereceğinin düşünülmesi”. [1]



Şekil 2.6. Kentsel Dönüşümde Aktörlerin Hedefleri

Kentsel dönüşüm ile kent yapılandırılırken, kentin sosyo-ekonomik, kültürel ve tasarım boyutu bütüncül olarak planlama yapılması hedeflenmelidir. Kent, kentli ve kent yaşamı tekil gerçekleşen dönüşüm planlamalarıyla, toplumsal birlikteliği yitirmeden, kentin geçmişi ve bugünüyle harmanlanıp, kentlinin kullanımına uygun dönüşüm planlamaları önerilmeli ve uygulanmalıdır. Kentsel dönüşümün yönetim birimleri, kullanıcı ve diğer aktörlerinin beklentileri Şekil 2.6'da açıklanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanı Mehmet Ergün Turan 8 Ağustos 2014'te kentsel dönüşüm ile hedeflediklerini şu şekilde açıklamışlardır:

“Toplu Konut İdaresi Başkanı Turan: Kentsel dönüşümde her şeyden önce riskli alanlarda oluşan tehditleri ortadan kaldıracı adımlar atmaya ve yerinde dönüşümü amaçlıyoruz. Gecekondu dönüşüm projelerinin en zor tarafı, halkı proje konusunda ikna etmek, mevcut yaşam standartlarına uygun yeni yaşam alanları oluşturmak, yeni hayata adaptasyon konusunda sosyal içerikli projeler geliştirmek ve hak sahiplerini bu yönde kanalize edebilmektir. İdaremiz bu anlamda stratejik iletişim konsepti oluşturma yönünde çalışmalarını sürdürüyor”. [28]

Köktürk (2007), kentsel dönüşümü bütüncül olarak ele alınması gerektiğini:

“Kentsel dönüşümle, kentin planlı gelişmesi, çok katılımlı ve güvenli yatırım olanaklarına kavuşması ve önemli bir çekim merkezi durumuna gelmesi amaçlanmaktadır”. [29] şeklinde açıklamıştır.

2.2.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşümün çok boyutluluğu araştırılan bu bölümde, kentsel dönüşümün yapı odaklı dönüşüm rotasının ilerledikçe hangi noktalar arasında tıkanıp, kaldığını göstermek amaçlanmıştır. 1980 öncesi dönemde yayılmasına izin verilen gecekondu bölgelerinin, apartmanlaştırılması süreci başlamasına izin verilmiş, 1980 sonrası siyasi konvektöre de bu bölgelerin “kentsel dönüşüm” ile yavaşlayan kentleşme hareketlerinin, kurtarıcısı olma görevi 2000 ve sonrası döneme bırakılmıştır.

Kentsel Dönüşüm, kent yüzeyinde ömrünü yitiren yapıların yık-yap süreçlerinden, merkezi-yerel yönetimlerin istekleri doğrultusunda; kentin değerinin yükseltilmesi istenilen noktalarında, uygulanan rant odaklı değişim-dönüşüm örgüsüyle, kentsel dönüşümün kente çok boyutlu etkileri vardır. Kentin gelişmesiyle, dönüşümlerin kent yaşamında ve kentli üzerindeki etkileri bu bölümde; kentsel dönüşümün politik, fiziksel, sosyo-ekonomik boyutları üç alt başlıkta irdelenecektir.



Şekil 2.7. Kentsel Dönüşümün Boyutları ve Aktörleri

Kentsel dönüşümü kent makraformu üzerinde politik, fiziki ve sosyo-ekonomik boyutlarda incelemek mümkündür. Kentsel dönüşüm boyutlarında aktörler de çeşitlenmektedir. Merkezi ve yerel yönetim, üç boyut içerisinde de aktiftir. Hukuk, medya, yüklenici ve tasarımcıların aktörlüğü, kentsel dönüşümün politik ve fiziki boyutlarında; kentsel dönüşüm ile kenti yeniden yapılandırma, kentsel dönüşüm yasaları ve alınan kararlar doğrultusunda uygulama şekli, olumlu-olumsuz durumları kamuoyunu bilgilendirmekte görev almaktadır.

Sosyo-ekonomik boyutta ise, tasarımcılar, yüklenici ve kullanıcıların yanında merkezi, yerel yönetimin de aktörlüğü söz konusudur. Kentsel dönüşümle yapılandırılan kent yüzeyi, prestij projeleri planlanıp, uygulanarak, kentlilere sunulmaktadır.

2.2.3.1. Kentsel Dönüşümün Politik Boyutları

Türkiye’de politikalar, ülke ekonomisinin yapılanmasında, kalkınmasında ve kentsel, toplumsal gelişmesinde önemli bir etkidir. Türkiye kentleşmesi, 1980 öncesi ulus-devlet inşası, 1980 sonrası dönemde savaş sonrası kırdan kente göçle nüfuslaşma, 2000 ve sonrası dönemde neoliberal politikaların yön verdiği kentleşme hareketleri olmak üzere 3 dönem üzerinden değerlendirilmiştir. Uğurlu (2013), neoliberal politikalar ve kentleşmeyi şöyle:

“Türkiye’de siyasi aktörlerin inşaat sektörünü yalnızca ekonominin ve büyümenin sürükleyici bir sektörü olarak değil, ekonomik yeniden yapılandırmanın yarattığı kimi sorunları çözenin aracı olarak da değerlendirme eğiliminde olduğu iki ekonomik büyüme dönemindeki uygulamalarla görülmektedir. Gerek ANAP, gerekse AKP döneminde, devlet eliyle kent mekânına müdahale sürecinin ve kentsel mekânın yeniden üretiminin aktörleri kimi zaman yerel iktidarlar, kimi zaman merkezi hükümetler olmuştur. İktidarın, varlığını ve gücünü mekân üzerinden yeniden inşa ederken başvurduğu kentsel dönüşüm uygulamalarında da bir yandan sermaye inşaat sektörü üzerinden sürekliliğini sağlarken yoksullar, yoksunlar ve siyasi iktidarın marjinalleştirdiği kesimler, sürecin kaybedenleri olarak karşımıza çıkmaktadır”. [30] açıklamaktadır.

Kentsel dönüşüm ile yerinden edilen düşük gelir grupları, iktidar yönetiminin aktörlüğü ile yönlenen yeni yapılandırma süreçlerinin ardında, büyük zenginleşme ya da yoksullaşma ortaya çıkmaktadır. Kente yapılan her müdahale, yeni yatırımcıları ve yatırım alanlarını tespit etmek amaçlıdır. Yönetimlere bağlı gelişen kentleşme hareketlerini Göktürk ve diğ. (2011) şöyle açıklamışlardır:

“1980’lerden beri İstanbul iki katmanlı bir belediye sistemi ve valilik tarafından yönetilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi kent çapında hizmetleri üstlenirken semt belediyeleri de kendi sınırları içerisinde yaşayan halka hizmet verir. Özellikle belediyecilikle ilgili yasal düzenlemelerde yapılan değişikliklerle merkezden atanan valilerin gücü azalırken seçimle gelen belediye başkanları çok güçlü bir iktidara ve karar yetkisine sahip olmuştur. Bu yeni düzende belediye gelirleri artmış, belediye başkanları kent yönetiminin en önemli aktörleri durumuna gelmiştir”. [18]

1950’lerden sonra izlenen iktisat ve sanayi politikaları sonucunda İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara gibi kentler yoğun olarak göç almıştır. Kentler, hızlı nüfus artışının ardından barınma ihtiyacını karşılayamayınca, kent merkezi ve çeperlerinde gecekondulaşma süreci başlamıştır. Kentleşmedeki kırdan kente hareketi 1970’lerde de devam etmiştir. 1980’lere gelindiğinde ise neoliberal dalgaların etkisiyle, kentleşmedeki hızın da düşmesiyle, kent yüzeyinde gecekonduların yok edilip, kent kentsel dönüşüm kavramı ile karşı karşıya gelmiştir. Gecekondu alanlarına ve kaçak yapılaşmayı önlemek amaçlı bir dizi yasa tasarlanmış, onaylanmıştır. Bu yasalar:

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu

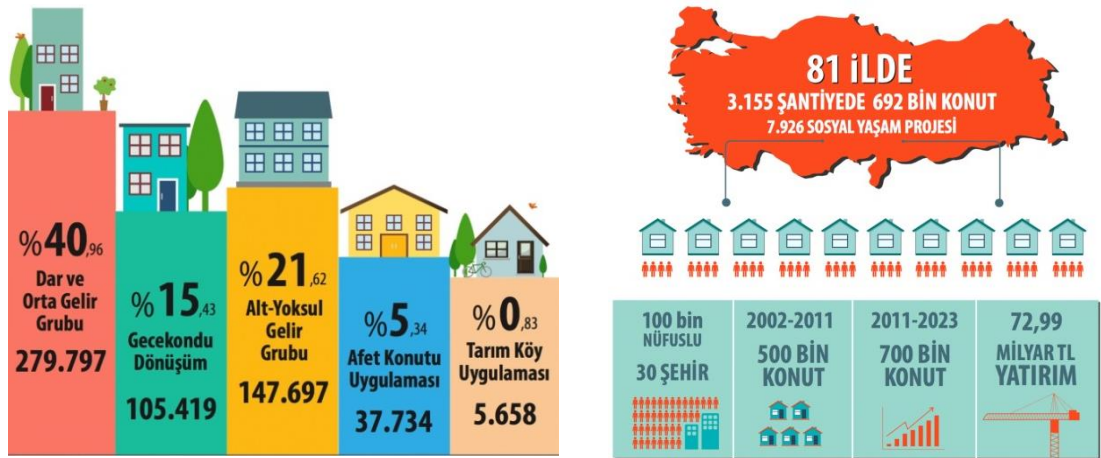
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu

2002'den günümüze düşük gelirli ailelerin mülk sahibi olması için gelişen TOKİ, kent çeperlerinde bölgeler seçip, projelerini burada uygulamaya koyularak, çevresini de yeni yerleşim bölgesine dönüşmesine ön ayak olmaktadır. Belediyeler verilen dönüşüm aktörlüğü ile bölgedeki değer farkına varan özel sektör, sermaye grupları yeni yatırımlarını bu bölgelere konuşturmaktadır.

Candan ve Özbay (2014), Pérouse'un, İstanbul'daki yerel ve merkezi siyasetin, kentin gelişimini ve dönüşüm uygulamalarında izlenen yol ile ilgili açıklamalarını:

"2003'ten beri mevcut politikaların temel sloganı olan "kentsel dönüşüm", sürdürülebilir kalkınma amaçlarıyla bariz bir tezat içindedir; tıpkı kontrol edilemeyen kentsel gelişimin yerel kalkınma ilkeleriyle açıkça çelişmesi gibi... Pek çok örnekte görebildiğimiz gibi, "kentsel dönüşüm" terimi de yanıltıcıdır, keza yerinde gerçekleşen bir deneyime değil, sakinlerin şehir sınırlarındaki konut alanlarına gönderilmesine dayanan, kent dokusunun işlevlerinin yeniden düzenlenmesinden ayrı düşünülemez bir sürece işaret eder". [31] şeklinde aktarmaktadırlar.

TOKİ'nin (2015), resmi internet sitesinde, kentsel dönüşümle temel hedefin, kentsel projelerde yaşam kalitesini artırmak, artan ekonomik dengesizlikleri ve küresel baskıları dengelemek, sosyal eşitsizliği ve konut sıkıntısını ortadan kaldırmakla birçok sorunu da beraberinde çözmek olduğu belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm faaliyetlerini anlatan grafikler yine TOKİ (2015), resmi sitesinden alınarak, Şekil 2.8 ile gösterilmektedir.



a. b.
Şekil 2.8. TOKİ Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri [32]

Türkün (2014) İstanbul'daki yerel yönetimlerin kentleşmeye etkilerini şöyle:

“...İstanbul'da 27 farklı kurum plan yapma ve onama hakkına sahiptir. Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri dışında, özellikle TOKİ bugün İstanbul'da en çok plan yapan, onayan kurum olarak İstanbul kent makroformunun dönüşümünde önemli rol oynamaktadırlar... Yapılan düzenlemeler ve çıkarılan yasalarla hükümet yerli ve yabancı sermayenin de desteğiyle pek çok kentsel dönüşüm projesini başlatmıştır”. [19] açıklamaktadır.

2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ile ilgili olan kısmında:

“...Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye Büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir”. [33] ifadeleri vardır.

Bu maddede, kentsel dönüşüm alanları tanımlanmış olsa da, dönüşüm alanı olarak ifade edilen alanların büyüklükleri dışında herhangi bir kısıtlama yer almamakla birlikte, dönüşüm ile ilgili karar merciinin belediyeler olduğu hükmü anlaşılmaktadır. Belediyelerin bu konudaki yetkisi de 2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile verilmiştir.

Kentsel dönüşüm yasası olarak da görülen, 6306 sayılı Kanunu'nun 4 maddesi resmi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 tarihli internet sitesinden alınmıştır. Bu maddeler; kentsel dönüşümü, dönüşüm süresince siyasi ve hukuki aktörlüğünü açıklayıcı ve de yerel-merkezi otoritenin yetkisini ifade etmektedir:

- Madde 1-(1) sayılı kanun; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.
- Madde 4-(1) sayılı kanun; bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.

- Madde 6-(6) sayılı kanun; bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.
- Madde 6-(7) sayılı kanun çerçevesinde; dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlendirilmesi Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

Kentsel dönüşüm Türkiye'ye hızlı bir yasalaştırma süreci ile girmiş, gecekondu dönüşüm alanları ile başlanan dönüşüm uygulamaları, rantsal dönüşüm odaklı ekonomik kalkınma hedefleri içinde olan günümüz kentlerinde, 1980'li yılların dönüşüm alanı seçme pratiği aynı doğrultuda devam etmektedir. 2000 sonrası dönemden günümüze, kentsel dönüşüm kavramı gecekondu alanları üzerinden kent makroformuna yayılmaktadır. Kentsel dönüşümün, politik boyutunun incelendikten sonra, dönüşümün yasallaştırılması ardından, kentteki yeniden inşa sürecinde fiziki boyutları incelemek gereklidir.

2.2.3.2. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutları

Kentsel dönüşüm ile kentleşme, İstanbul'un kırsal alanlarının kente dâhil edilmesiyle, kentin kuzey ormanlarına doğru hızla büyüme günümüzde de devam etmektedir. 3.Köprü, Kanal İstanbul gibi (mega) ulaşım projeleri ile İstanbul kırsalını da ayrı bir kent yaratma isteğiyle, kentin her noktası erişilebilir hale getirilerek, yatırımlara teşvik edici altyapı donelerinin tamamlanması ile kentsel dönüşüm, kentin kaygan yüzeyine bırakılmıştır.

Sürekliliğin temeline oturtulan kentsel dönüşüm, proje alanı olarak ilan edilen her bölgenin, planlama ilkeleri ve süreçleri farklı değişkenlere tabidir. Ülkemizde, kentsel dönüşümün bir uygulama stratejisi belirlenmediği için, dönüşüm tek-elde bulundurulurken, her bölge aynı dönüşüm planı üzerinden, kentsel dönüşüm süreçlerini yaşamaktadır.



Şekil 2.9 Kentsel Dönüşümün İstanbul’da İlçelere Dağılımı [34]

Kentsel dönüşüm projeleri, proje geliştiriciler, proje uygulayıcılar ve proje kullanıcıları üzerinden geri beslemeli bir sistemdir. Bu sistem, tek taraflı ele alındığı zaman ortaya ağır bir tablo çıkmaktadır. Bölge özelinde tasarlanmayan, planlanmayan dönüşüm projesi, nitelikli bir dönüşüm projesinden çok nicelikli bir projeye dönüşmektedir. Özgün yapılaşma bir kenara bırakılarak, kullanıcının talepleri de göz ardı edilip karşılanmadığı zaman, dönüşüm amacından şaşmaktadır. Bundandır ki; Türkiye kentlerinde dönüşüm, seç-beğen-yık-yerinden et-yerine geç-yerinden ol, evrelerini yaşamaktadır. Kent yüzeyinde, dönüşümün fiziksel etkileri de bu evrelerin arasında kente yapışmaktadır.

Türkün (2014), mekân ve rant ilişkisini:

“Mekânda ortaya çıkan dönüşümler, toprakta oluşturulan rantın yeniden bölüşümüne zemin hazırlarken, aynı zamanda da sınıfları kent mekânında ayrıştırarak üretim ve yeniden üretim sorunsuz biçimde sürdürülmesine imkân sağlamaktadır... Bir yandan bu gelir ve rant artışlarından genellikle toplumun orta ve üst gelir grupları yararlanmakta, toplumun dar gelirli kesimleri, bu yatırımların yoğunlaştığı mekânlardan farklı mekanizmalarla tahliye edilmekte ve dışlanmaktadır”. [19] şeklinde açıklamaktadır.

Kentsel Dönüşüm projelerinin, kentte birçok fiziksel yansımaları olmuştur. Örnek olarak gösterebileceğimiz; Maslak-Levent aksı, sanayinin desantralizasyonunun ardından yapılan 2.Köprü ve çevre yolları ile Anadolu Yakasına taşınarak, ikinci bir

MİA aksı, konut üretim biçimleri değişmiş, lüks-kapalı siteler, rezidanslar ve kompleks kullanımlardan oluşan karma yapılar ortaya çıkmıştır (bkz. Şekil 2.2). İstanbul için geliştirilen projelerde kentin kuzey kısmı korunmakta olmasına rağmen geliştirilen, 3.Köprü ve Havalimanı projeleri kenti kuzey ormanlarına doğru genişletmek amaçlı uygulanmaktadır. Planlanan bu projeler ile kentin kuzeyi, yeni yatırımların yapıldığı, yeni bölge-kentlerin olduğu alan olacaktır. Hedeflerin değiştirilmediği, ekonominin yeni bölgeler yaratarak canlandırılıp, ayakta tutulduğu Türkiye’de kentsel dönüşüm, ciddi boyutlarda doğal tahribata sebep olmaktadır. Kentin her parçası, sürekli kılınan değişim-dönüşüm serüveninde değerini bir anda arttırmakta, bunun devamında yeni yatırım alanlarının yaratıldığı İstanbul bu kısır döngü içerisinde şehirleşmektedir.

Candan ve Özbay (2014), İstanbul için planlanan ve de uygulanan mega projeleri:

“...3.Boğaz Köprüsü ve bağlantı yolları, Üçüncü Havalimanı, Marmaray ve diğer metro güzergâhları son dönemde kamu tarafından geliştirilip projelendirilen ve inşa edilen büyük ulaşım projeleri arasında sayılabilir... Aslen bu büyük ulaşım projelerinin önemli bir kısmı, diğer projeler için öngörülen alanları ulaşılabilir, dolayısıyla yatırım yapılabilir kılma amacı güdüyor... Yalnız İkinci Köprü’nün etkisiyle İstanbul kendiliğinden ve çoğu zaman plansız, projesiz ve kaçak bir şekilde kuzeye doğru büyümüştür. Denilebilir ki Üçüncü Köprü ve bağlantı yolları olmadan ne Üçüncü Havalimanı ne de kuzeye inşa edilmesi planlanan yeni şehirler mümkün olacaktır.” [31] şeklinde yorumlamaktadır.

Kentsel dönüşümde tasarım, politik, sosyal, yönetsel, ekonomik ve fiziksel yapısı sürekli değişim içinde olan çevrenin, kentsel makroforumunun, yaşanabilir kent ölçüğünde yeniden planlanması ve dönüştürülmesi sürecidir. Tasarım sürecinde, kentin yerel ve merkezi otoritenin sınırlarında olduğunu, yap-satçı firmalarının birbirinin benzeri yapıları, marka değeri olan firmaların ise özel kullanıcı tanımlı televizyon ekranına benzer yapıları kentin her bölgesine bırakılan aynı türdeki yapılaşma eğilimi gösteren kentler ortaya çıkmaktadır. Kentin fiziki yapısını bir kenara iten, kentsel dönüşüm kentin gereksinimlerinden çok merkezi ya da yerel yönetimlerin isteklerine hizmet etmeye devam etmektedir.

2.2.3.3. Kentsel Dönüşümün Sosyo – Ekonomik Boyutları

Türkiye’de kentsel gelişmenin biçimlenişinde şüphesiz Şikago kent sosyolojisi okulunun etkileri oldukça fazladır. Bu okulun görüşlerine göre kentleşen iki etaptan oluşmaktadır. Kentleşme, kentsel nüfusun artmasıyla ilk etap gerçekleşmektedir. İkinci etap ise; kent kültürünü taşıyan kent ve kentli yaratma çabası ile kent makro-formunda yaşanan değişimler bütünüdür.

Tekeli (2014), kentleşmenin İngilizce ve Türkçe sözlük anlamlarıyla, kentsel gelişimi biçimlendirmesini şu şekilde açıklamıştır:

“...Kentleşme tanımının, geliştiği toplumun koşullarının uygunluğuna, İngilizce dilindeki karşılığı kanıt olarak gösterilebilir. İngilizcede “kentleşme” terimi nüfusun belli noktalarda yığılma sürecini hem de kentli kültürün yaygınlaşması sürecini içermektedir. Her iki süreçte o kadar eşzamanlıdır ki dilde bu iki kavramı farklılaştırılması için bir gereksinme doğmamıştır. Oysa “kentleşme” terimi Türkçe’de her iki kavramı birden taşıyamamış, farklılaşmış, “kentleşme” yanı sıra “kentlileşme” ortaya çıkmıştır. Kentleşme daha çok nüfusun belli noktalarda yoğunlaşmasını gösterirken, kentlileşme kentli kültürünün yayılmasını göstermeye başlamıştır. Bu farklılaşma bir gereksinmenin, başka bir deyişle, kentleşmenin söz konusu iki boyutunun Türkiye’de eşzamanlı olmayışının bir sonucudur”. [10]

Kentsel Dönüşüm uygulamalarında, Türkiye’de belirli bir stratejik plan çerçevesinde gerçekleşmemektedir. Bu uygulamalar, bütüncül olmayan, birbirinden kopuk olup, dönüşüm alanı ilan edilen alanların sosyal yapısı incelenmeden, eğitim düzeyi, ekonomik yapısı tespit edilmeden, bölge insanını dâhil etmeyen, mevcut bölgeye başka kullanıcıları yerleştirmeyi hedefleyen bir sistemle gerçekleştirilmektedir. Dönüşüm planlarının dışında kalan bölge insanı, kiracı kullanıcı olmasının yanı sıra mülk sahipleri de olmaktadır. Eski kullanıcı olan -yerinden edilen- bölge insanı yerini, maddi geliri yüksek olan, sosyal statüsü ve ilgi alanları çeşitli olan kent kültürünün simgesi -yerine geçen- yeni kullanıcılardır. Dönüşüm alanları için yapılan planlamalar, dönüşüm alanında yaşayanlar ile yakın ilişkilidir. Mevcut halkın, eğitimi, sosyal yapısı, ekonomik yapısı ve kültürel yapısı, yaşam tercihleri, alışkanlıkları vb. kentsel dönüşüm süreçlerinde alınacak kararları, yapılacak yeni projelerin biçimlerini bire bir etkilemektedir. Toplumu içine almadan, planlanan kentsel dönüşüm projeleri, eksiklikleri ile yeni bir yaşam modeli kurgulamakta, kullanıcılarını da mevcut olanın dışından seçmektedir.

Kentsel dönüşüm ile İstanbul'da, sosyal mekân biçimlenişinde farklı yansımalar olmuştur. Bu yansımalar konut üretim ve tüketiminde etkili olarak, kentte çeşitli konut, iş merkezleri vb. projelere yer açmıştır. Gelişen dönüşüm projeleri ile yapılaşma şu şekilde ilerlemiştir; lüks/kapalı siteler, rezidanslar, toplu/sosyal konutlar, ofis alanları ve iş merkezleri kentte belirlemiştir. Yapılaşmadaki bu rota, kentin kırsallarını da içine alarak, kentte her bölgeyi “kent için(de) kent” yaratmakta, kentin yoksulları, gelişen sürpriz dönüşüm kararları ile onlar için belirlenen alanlara itilmekte, bu yok ediş ile dönüşüm bölgeleri, salt yapı dönüşümü yaşayarak, yapılar arasında dönüşemeyen topluluklar oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm yolu ile yapı stoklarının dönüşümünü yaşayan İstanbul'da, toplumun gereksinimlerini göz ardı ederek geliştirilen projeler ile kentin tarihi merkezleri ve değerli noktalarına bölgesel müdahalelerde bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak; İstanbul'da çoğunlukla rant odaklı ve imaj oluşturulması çabası, Sulukule, Tarlabaşı ve Fener-Balat gibi tarihi geçmişi olan mahallelerde dönüşüm projeleri ile karşı karşıya kalınmaktadır.

Candan ve Özbay (2014), İstanbul'un yeniden üretimini şu şekilde:

“Kapitalizmin geldiği neoliberal aşamada mekân yeniden üretiliyor. İstanbul, sermaye için birikim, devlet için ekonomik büyüme amacıyla yeniden üretiliyor. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm süreçlerini yürüten büyüme koalisyonları, ekolojik, ekonomik, toplumsal, hukuki bağlamda karşılaştıkları bütün dirençlerin üzerine basarak ilerlemekte, büyük bir motivasyonla mekânın yeniden üretim sürecini doğal alanları da kapsayacak şekilde kent bütününe yaymaktadır”. [31] açıklamışlardır.

Neoliberal politikaların yönlendirdiği ekonomi, kısa vadeli yatırımlarla, özel ve kamu ortaklığında şekillenmekte, toprak rantı üzerinden güçlenen İstanbul'da mekân her dönüşüm projesiyle yeniden üretilmektedir. Kentsel dönüşümle, bölgelere yapılan müdahaleler aynı zamanda kent yaşamına da yapılmıştır. Kentsel gelişmeyi iki aşamada tamamlayan İstanbul, kentleri “olması gereken kent” statüsüne çıkarabilmeyi, kentsel dönüşümle hedeflemektedir. Dönüşüm projeleri, ülke ekonomisine rantlarla geri besleme yaparken, kent yaşamında da etkili olmuştur. Toplumsal yaşamı etkileyen dönüşümler, özellikle alt gelirli bölgelerde -yapısal dönüşen- bölgeler olmakta, kent yaşamı yapılan dönüşüm planlarıyla yine dönüşemeyen, yığınlar kent yüzeyinde görünmektedir. Kentsel Dönüşüm, maliyetli ve uzun soluklu bir iş olmasının yanında, elde edilen rant ile geri kazanımın oldukça fazla oluşu, Türkiye eko-

nomisinde inşaat sektörünün lokomotif olma sebebini açıklamaktadır. Dönüşümün ekonomik boyutunu; kamu-özel sektör katılımlı projeler, merkezi iş alanları oluşturarak dünya pazarına katılım, neoliberal dalgaların uluslararasılaştırdığı kentsel büyüme hedefleri oluşturmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde, kullanıcıları yerinden etmeyen, dışlamayan, kent yaşamının fiziki ve sosyo-ekonomik imkânlarından faydalanmasını sağlayacak, toplumsal yaşama bilinci içinde, ülke ekonomisine katkı sağlayacak planlamalar yapılarak dönüşüm uygulamaları dengeli bir yapıda gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm sosyo-ekonomik beklentileri Şekil 2.10 ile açıklanmıştır.

Ünsal ve Türkün (2014), ekonominin kurtarıcısı olan kentsel dönüşüm için şunları ifade etmişlerdir:

“...Kentte yapılı çevredeki dönüşümün desteklemesinin uluslararası sermayeyi de çekerek pek çok sektörü canlandıracağı, kentteki iş imkânlarını arttıracacağı ve elde edilen ekonomik getirilerin toplumun tüm kesimlerinin refah seviyesini yükselteceği öne sürülmektedir Diğer bir deyişle, kentsel dönüşüm projelerine, ekonomik gerilemeyi telafi etmek ya da bir ekonomik gelişim potansiyeli yaratmak üzere önemli bir rol atfedilmektedir”. [19]



Şekil 2.10. Kentsel Dönüşümün Boyutları ve Aktörleri

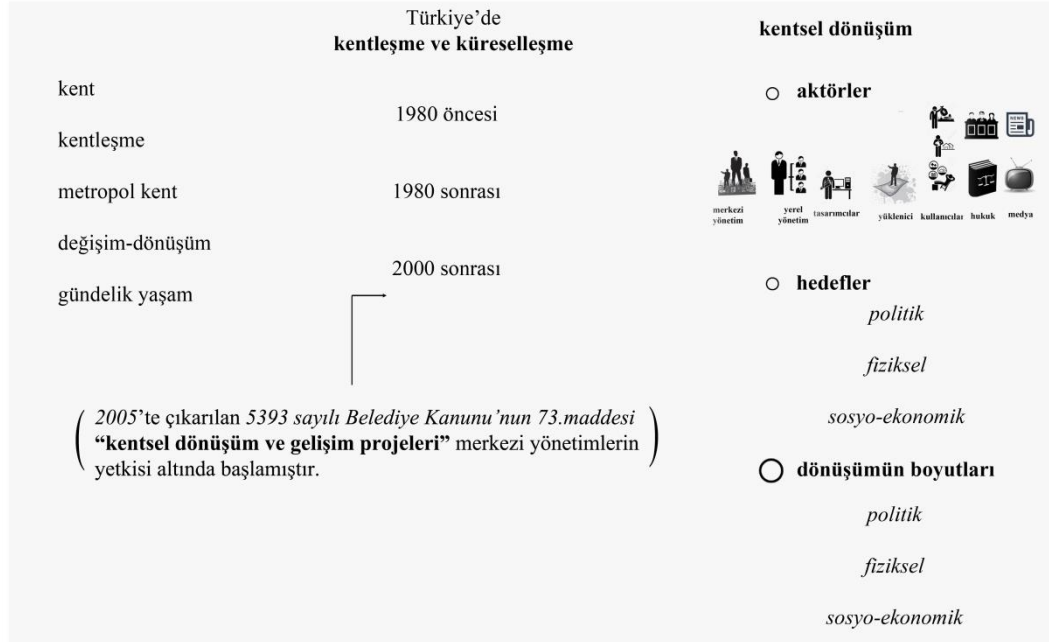
Kentsel dönüşüm projelerinin geliştirildiği bölge, dönüşüm alanındaki halkın ekonomik üretim-tüketimi, işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirilmelidir. Bu ilişkilendirme ile bölge halkının becerileri, kapasite ve beklentileri, geliştirilecek projelerde sosyal ve ekonomik hakları verilerek, kent ekonomisine katkıda bulunması sağlanmalıdır. Kentlilerin sosyal dönüşümleri ve yapıların dönüşümleri eş zamanlı gerçekleştirilmesi için, kullanıcı katılımlı kentsel dönüşüm projeleri planlanmalı ve de uygulanmalıdır. Merkezi ve yerel yönetimler, kentlerde dönüşüm mekânlarını seçerken, bölgelerin gereksinimlerini de planlara dâhil etmelidir. Kentlerin yeniden yapılandırma süreçlerinde, yapı üretim teknolojilerinin gelişmesiyle, konut üretim kaliteleri de artmaktadır. Kentsel dönüşümün politik boyutlarında ise, merkezi ve yerel yönetimler, kent makroformunda yeniden yapılandığı kent parçalarının ardında kalan bölgeleri, çöküntü alanlarına dönüştürmemelidir. Aksi halde, dönüşüm kentler içerisinde 'bölge kent' yaratmaktadır. Kentlerin planlanmasında, politik, fiziki ve sosyo-ekonomik boyutların tümü ele alınarak bütüncül planlamalar ile kentsel dönüşüm projeleri kente eklemlenmelidir.

Kentsel dönüşümün çok aktörlü ve çok boyutluluğunun incelendiği bu bölümde, aktörlerin birbiri üzerinden yaptırımları, her aktörün ayrı aktif olduğu alanların, toplamda kentsel dönüşüme direkt olarak yansımakta olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümde aktörlerin kimler olduğu, birbirleri arasındaki ilişkileri araştırılarak, derlenmiştir. Bu bölümden elde edilen saptamalar, tezin çalışma alanı olan Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında örnekler üzerinden anlatılacaktır.

3.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TOPUMSAL YAŞAM VE MEKÂNA ETKİSİNİN FIKIRTEPE DÖNÜŞÜMÜ ÜZERİNDEN ALAN İNCELEMESİ

Kentsel gelişmenin, zamana bağlı yapılanışının ardında kalan kent toprağı, sermayenin artırılması hedeflenen ekonomik kalkınma modelleri ile kentsel dönüşüm kavramı ile karşı karşıya kalmıştır. Kentsel dönüşüm ile ülkenin gerileyen kentleşme hareketleri ve kalkınma hızı güçlendirilerek, küresel kent imajına yakışan bir İstanbul yaratılmak istenmektedir. Küresel dünya pazarına çıkan İstanbul, beklentilerin çeşitli olduğu bu pazarda, kentsel dönüşümün farklı boyutlarıyla, ülke ekonomisine hizmet etmektedir.

2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi gereğince, kentsel dönüşüm İstanbul'da merkezi yönetimler tarafından gerekli görülen alanlar da uygulanmaktadır. Çalışma alanı olan Fikirtepe Kentsel Dönüşümü, güncel bir proje olup, çok aktörlü ve çok hedefli bir kentsel dönüşüm projesidir. Tezin kavramsal çerçevesi Şekil 3.1 ile verilmiştir.



Şekil 3.1 Tezin Kavramsal Çerçevesi

Kentsel dönüşüm bölümünde değinilen, kentsel dönüşümün amaç-kapsamı, hedef-aktörleri, boyutları ile kentsel dönüşümün nitelikleri açıklanmıştır. Ülkemizde uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projelerinde, kavramın bileşenlerinin, planlama ve uygulamada İstanbul ili Kadıköy ilçesinin Fikirtepe bölgesi özelinde uygulanma şe-

killerinin çelişkilerine değinilmiştir. Kentsel dönüşümün, merkezi ve yerel aktörlerinin aktifliği, STK'ların yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde olması gerekliliği, yasaların genel kabullerinin ilçe özelinde uygulanabilirliği, medyanın kamuoyunu bilgilendirmedeki önemi Şekil 2.5 ile açıklanmıştır. Fikirtepe kentsel dönüşümünde aktörler aynı grupta ile şekillenmekte, fakat Kadıköy Belediyesi yerel yönetimlerde yer alamamakta, şaşırtıcı olarak aktif aktör olamamaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, özel sektör ve ÇŞB iş birliği içerisinde yürütülmekte, müteahhit firmalar nokta imar planları ile anlaşma sağladıkları adalarla ilgili, imar izni almaktadır. Bu nokta imar planlaması, yalnızca istenilen ada bazında çalışmalara müsaade ederek, bölge genelinde kopuk, tasarım niteliği olmayan, cephe düzeni göz ardı edilen, ayrı ayrı iyi imaj veren yapı stoku olarak kente eklenmektedir. ÇŞB tarafından özel proje olarak ilan edilen Fikirtepe, herhangi bir master planı olmamakla birlikte, yeniden yapılandırılan bölge olarak, İstanbul'un ihtiyacı dâhilinde de planlanmamaktadır.

Fikirtepe bölgesi, merkezi konumu, transfer noktaları üzerinde olması, bağlantı ve çevre yollarına yakınlığı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi için potansiyeli fazlaca olan bir rezervdir. Bu sebeple, yakın çevresinin gelişmesiyle birlikte, üst ölçekli bir planı olmadan, müteahhit firmalar ve mülk sahipleri beraberliğine bırakılan bir dönüşüm süreci geçirmektedir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, bölgeyi yeni yatırımlara açık hale getirmiştir. Yakın çevresinin de çehresini değiştirmesi, Fikirtepe için de değişimin adımlarını oluşturmuştur. Ataşehir'de planlanıp, uygulanmakta olan Finans Merkezi projesi ile yoğunluğun Fikirtepe'ye aktarılması, çözüm olarak görülmektedir. Mevcut trafik yükü altında olan bölge ulaşımının, çözüm olarak görülen uygulamanın etkileri yakın zamanda görülecektir.

Tezin çalışma alanı olarak belirlenen Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı, küreselleşme ideallerinin altında İstanbul'da bölge kentler oluşturulduğuna tez ile dikkat çekmek amaçlanmıştır. Çalışmanın ana strüktürüne İstanbul, alan araştırmasına da Fikirtepe yerleştirilerek; çalışma süresince temel sorulara cevap aranmıştır:

- Küreselleşmenin getirdiği değişim etkisiyle İstanbul daha hızlı bir dönüşüm sürecine mi girmiştir?
- İstanbul'daki her kentsel müdahale, yeni bir kentsel proje midir?
- İstanbul'da kentsel dönüşüm ile dönüşemeyen toplumsal yaşamın, kent yaşamına etkileri nelerdir?
- Fikirtepe'deki dönüşüm sürecinde izlenen yol nasıl gelişmekte, süreç içerisindeki dönüşümü hızlandırıcı etkenler nedir?
- Fikirtepe dönüşümünde katılımcı olan aktörler nedir? Bu aktörlerin rolleri nelerdir?
- Fikirtepe yerleşimini yeniden yapılandıran dönüşümün, Fikirtepe yerleşim ve kullanıcıları üzerindeki yansımaları nedir?

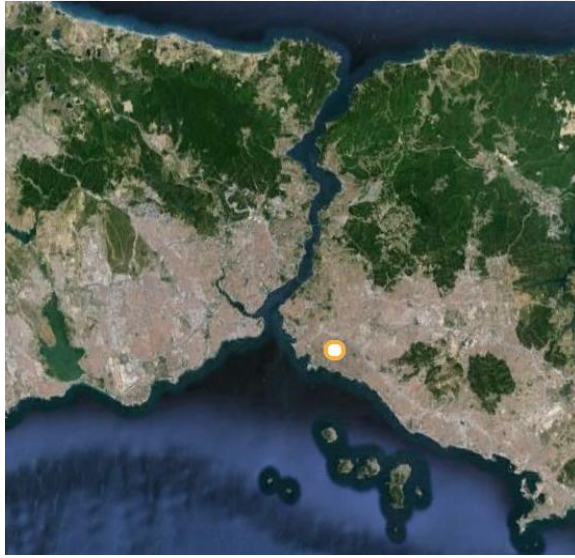
Kentsel dönüşümün çok aktörlü, çok hedefli yapısının strüktüründeki İstanbul kenti ile kentsel dönüşümün rolü gereği dönüştürme etkisinin toplumsal yaşam ve mekâna yansımaları araştırılıp, kentsel dönüşümün ardında kalan İstanbul'u anlatılmak amaçlanmıştır. Çalışma alanı olarak; merkezi yönetim tarafından özel sektöre pay edilen Fikirtepe bölgesi belirlenerek aktörlerin birbiri ile ilişkileri gösterilmektedir. Bu bölümde, Fikirtepe'nin yıllara bağlı oluşum sürecine değinilecektir. Bu bölgede gerçekleşen kentsel dönüşümün, aktör-hedefleri, fiziki, sosyo-ekonomik, politik boyutları analizler çerçevesinde varılan bulgularla açıklanıp, değerlendirilecektir.

3.1. Fikirtepe'nin Konumu ve Nitelikleri

Çalışma alanı olan Fikirtepe, İstanbul'un Anadolu yakasında, Kadıköy ilçesinde yer almaktadır (Şekil 3.2). Fikirtepede 1950'lere kadar belirgin bir yerleşme görülmemiştir. 1960'lı yıllara gelindiğinde yoğun göç almasıyla birlikte, nüfus hızla artmış, 1975'lere gelindiğinde ise Fikirtepe 3 mahallenin oluşturduğu semttir. Bunlar, Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim mahalleridir.



Şekil 3.2. Fikirtepe ve Mahalleleri



Şekil 3.3. Fikirtepe'nin İstanbul'daki Yeri

İstanbul'da Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde bulunan Fikirtepe, merkezi konumu, transfer noktalarına yakınlığı ile Anadolu Yakası'nda stratejik bir konuma sahiptir. Yakın çevresinde iş yoğunluğu ve ulaşım noktalarının olması bölgenin değerini belirleyici niteliktedir.



Şekil 3.4a. Fikirtepe Metrobüs Durağından Görünüşü [35]



Şekil 3.4b. Fikirtepe Metrobüs Durağından Görünüşü [35]

Çalışma alanı, İstanbul kentindeki bölgesel ulaşımı sağlayan ana aksların içerisinde, Boğaziçi çevresi bağlantı yoluna yakınlığı, D100 karayolu ulaşımın merkez noktası olarak, kritik bir öneme sahiptir.

Fikirtepe’de gerçekleştirilen dönüşüm projeleri için merkezi konumu, yükleniciler tarafından tercih edilirliliğinin ilk sebeplerindendir. Yatırım potansiyeline sahip olan bölge, yakın çevresi ile Kadıköy’de gelişmesi geç kalmış olarak görülmektedir. Bölge insanının, göç eden kesimden olması da, kentsel dönüşüm ile yerlerinden edilen olabilmeleri için ayrı bir avantaj niteliğindedir.



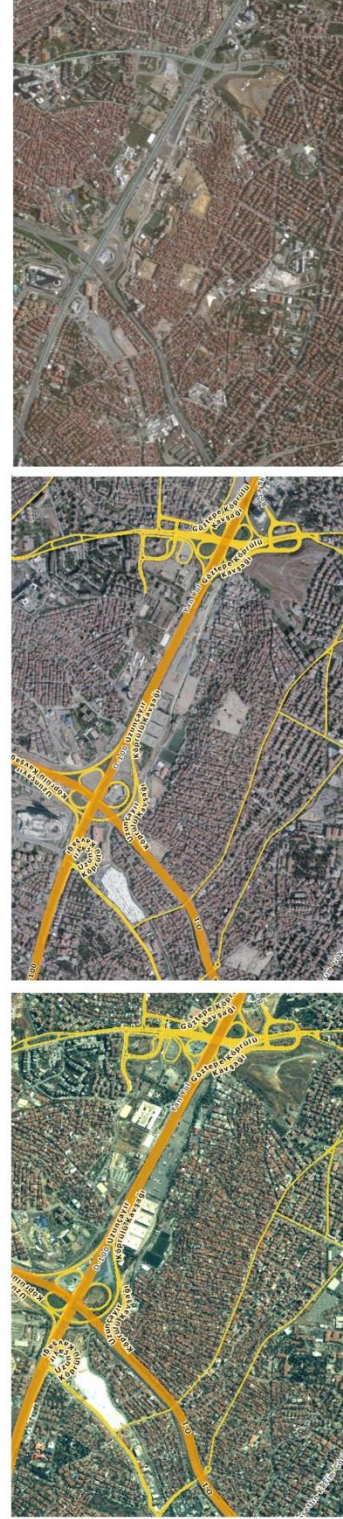
Şekil 3.5. Çalışma Alanı, Ulaşım Aksı ve Yakın Çevresi [F1]
Fikirtepe'nin merkezi konumu ve bölgede yükselen şantiyeler yukarıdaki resimde görülmektedir. Bölge az katlı yapılardan oluşurken, D100 karayolunun ayırdığı, bölgenin tam karşısında Akasya AVM ve Almonda Hill Evleri, dönüşüm sonrası Fikirtepe hakkında bilgi verir niteliktedir.



1946 Hava Fotoğrafi

1970 Hava Fotoğrafi

1982 Hava fotoğrafı



2006 Hava Fotoğrafi

2013 Hava Fotoğrafi

2015 Hava Fotoğrafi

Şekil 3.6. Fikirtepe'nin Hava Fotoğrafları [36]



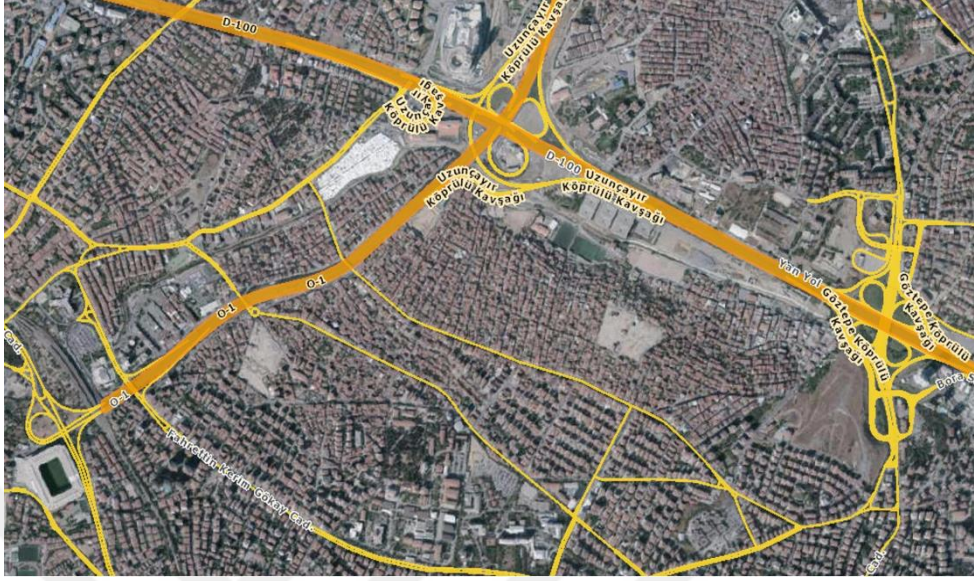
Şekil 3.7. Alanın 1946 Hava Fotoğrafi [36]

1950'lere kadar yerleşimin olmadığını, 1946 hava fotoğrafları ile desteklenmektedir. Fikirtepe'nin yakın çevresindeki Feneryolu, Zühtüpaşa, Hasanpaşa ve Moda semtlerinde yerleşimin olduğu gözlenmektedir.



Şekil 3.8. Alanın 1960 Hava Fotoğrafi [36]

1970'lere gelindiğinde, hızlı bir kentleşmenin Fikirtepe'de oluştuğunu okunmaktadır. Kırsal alandan kente yoğun göç, Fikirtepe bölgesi uygun barınma şartları, Anadolu'dan gelen insanlar için tercih noktası olmuştur.



Şekil 3.11. Alanın 2013 Hava Fotoğrafi [36]

Kentsel dönüşüm izleri, 2014 yılına gelindiğinde Fikirtepe’de boş araziler üzerinden görülmektedir. D100 aksına yakın noktalarda, dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. Bölgede dönüşüm projeleri, özel sektörün bölgeyi canlandırması için emsal değerleri uç rakamlara çekilerek, yatırımcı firmaların sayısı ve desteği arttırılmıştır.



Şekil 3.12. Alanın 2015 Hava Fotoğrafi [36]

Çizelge 3.1. Kadıköy'ün Mahallelere Göre Nüfusu [38]

	1990	2000	1990	2000	1990-2000
	Nüfusu	Nüfusu	%	%	Artış %
KADIKOY(TOPLAM)	648 282	661 953	100,0	100,0	2,1
ACIBADEM	33 625	32 661	5,2	4,9	-2,9
ATATURK	2 838	17 189	0,4	2,6	505,7
BOSTANCI	38 956	34 537	6,0	5,2	-11,3
CADDEBOSTAN	17 320	19 916	2,7	3,0	15,0
CAFERAGA	27 723	24 384	4,3	3,7	-12,0
DUMLUPINAR	25 836	22 497	4,0	3,4	-12,9
ERENKOY	41 098	32 689	6,3	4,9	-20,5
EGITIM MAH.	19 759	17 387	3,0	2,6	-12,0
FENERBAHÇE	21 937	20 949	3,4	3,2	-4,5
FENERYOLU	29 377	26 382	4,5	4,0	-10,2
FIKIRTEPE	22 400	20 199	3,5	3,1	-9,8
GOZTEPE	44 554	38 764	6,9	5,9	-13,0
HASANPAŞA	14 077	14 786	2,2	2,2	5,0
KAYIŞDAGI	9 875	21 048	1,5	3,2	113,1
KOZYATAGI	60 879	36 785	9,4	5,6	-39,6
KOŞUYOLU	5 408	6 352	0,8	1,0	17,5
K.BAKKALKOY	20 093	14 230	3,1	2,1	-29,2
MERDIVENKOY	41 751	41 190	6,4	6,2	-1,3
OSMANAGA	8 234	6 094	1,3	0,9	-26,0
RASIMPAŞA	11 909	14 216	1,8	2,1	
SAHRA YICEDIT	23 580	32 520	3,6	4,9	
SUADIYE	29 296	26 332	4,5	4,0	
İÇERENKOY	42 158	65 465	6,5	9,9	
YENISAHRA	28 505	10 477	4,4	1,6	
INONU	4 322	10 096	0,7	1,5	
ZUHTUPAŞA	22 772	8 191	3,5	1,2	
BARBAROS		13 173		2,0	
19 MAYIS		32 110		4,9	
BİLİNMEYEN				0,0	
OZEL SAYIM		1 334		0,2	

Fikirtepe 1960'lı yıllarda 3 mahalleye ayrılmıştır. Bunlar; Dumlupınar, Merdivenköy ve Fikirtepe Mahalleleridir. 1990 ve 2000 yıllarında bölgedeki nüfus artışı Çizelge 3.1 ile görülmektedir.

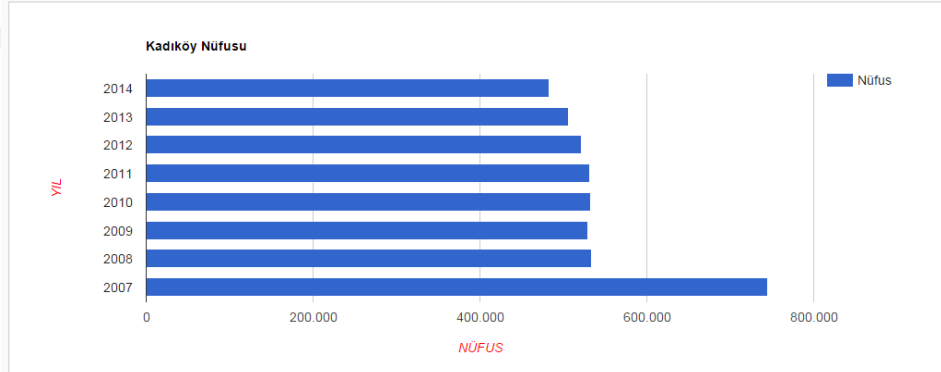
Fikirtepe'de 1960 öncesi belirgin bir yerleşim görülmemiştir (bkz. Şekil 3.7). 1960 sonrası kırdan-kente göç ile bölgede yerleşim hız kazanmış, 1990 sonrasında ise bölgede yoğunluk başlamıştır. Fikirtepe'de Anadolu'dan İstanbul'a göç eden nüfus çoğunluktadır. Bu bölgenin tercih edilmesindeki etkenler, ucuz barınma, İstanbul'un iş merkezlerine yakın konumu, alışılan bahçeli ev yaşamının devamı ve akrabalık ya da tanıdık kişi ilişkilerinin devamını sağlayabiliyor olmasıdır.

Çizelge 3.2. Fikirtepe'nin Nüfus Yapısı

MAHALLE İSİMLERİ	1990 NÜFUSU	2000 NÜFUSU	2013 NÜFUSU	2014 NÜFUSU
DUMLUPINAR	25.836	22.497	17.769	15.327
EĞİTİM	19.759	17.387	14.696	13.966
FİKİRTEPE	22.400	20.199	15.198	13.896
MERDİVENKÖY	41.751	41.190	38.658	36.335

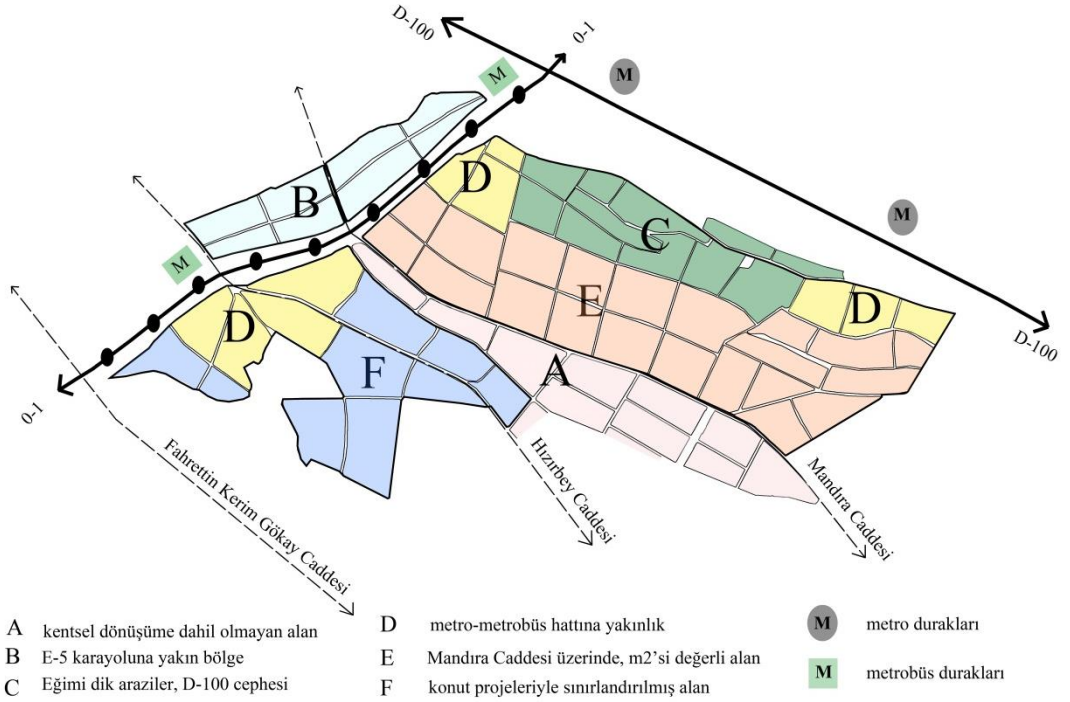
Çizelge 3.3. Kadıköy'ün Nüfus Yapısı

İL	2007 NÜFUSU	2011 NÜFUSU	2013 NÜFUSU	2014 NÜFUSU
KADIKÖY	744.670	531.997	506.293	482.571



Şekil 3.13. Kadıköy Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği [39]

Fikirtepe'nin nüfus bilgileri TÜİK resmi internet sitesindeki verilerden alınarak, kıyaslamalar için derlenmiştir. Dumlupınar, Eğitim ve Fikirtepe'nin 3 mahalleye ayrıldıktan sonra, 1990'lar da yoğun yapılaşma yaşayan bu bölge, kentsel dönüşüm ile yıkım sürecinde olan yapılarda yaşayan kiracılar bölgeyi terk edip, başka bölgelere yerleşmiştir. Kadıköy ilçesi nüfusuna da, bölgedeki nüfus dalgalanmaları etkilemektedir. Gecekondu yerleşim alanı olan Fikirtepe, Merdivenköy ve Dumlupınar Mahalleleri konumunun merkezi olması sebebiyle kentsel dönüşüm sürecine katılmıştır. Bu süreçte, yeni yapı üretim biçimleri, kentsel dönüşüm projeleri ile geliştirilmiştir.



Şekil 3.14. Fikirtepe Bölge Analizi

Fikirtepe, altı bölge olarak potansiyeli incelendiğinde; A bölgesi, Mandıra Caddesi ve Gür Sokak arasında kalan alanda ifrazlı tapu sebebiyle kentsel dönüşüm kapsamına alınmamıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri için özellikle E-5 Karayolu ve 0-1 yollarına cephe parseller oldukça değerlidir. B, C, D bölgeleri metro, metrobüs durakları gibi ulaşım akslarına yakın ve yola da cepheleri mevcuttur. Bu adalarda inşaat yapan firmalar, Fikirtepe'de konumları ile proje değerlerini daha da attırmaktadır. E bölgesi, Fikirtepe'nin kendi içerisinde ana aksı olan Mandıra Caddesine yakınlığı, hem dükkân, daire sahipleri hem de müteahhit firmalar için bölgenin en kazançlı noktasıdır.

Fikirtepe transfer noktaları üzerinde, merkezi konuma sahip bir alan olarak, kentsel dönüşüm projeleri ile "metropol kent imajı"nın yakalanabileceği önemli bir bölgedir. Bu bölgede, yakın çevresinin de çehresini değiştirmesi özellikle Ataşehir'de projesi gerçekleştirilen Finans Merkezi ile oluşacak yoğunluğun ihtiyacını giderebileceği düşüncesi ile dönüşüm ideallerine başlanmıştır.

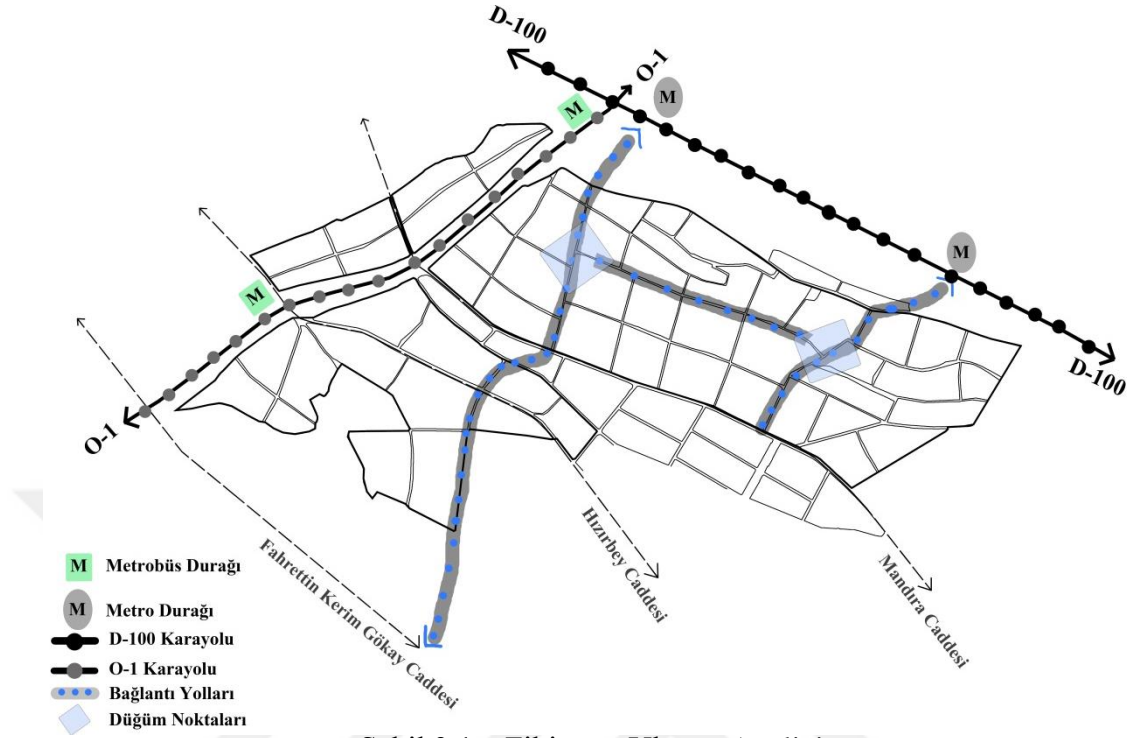
Fikirtepe yoğun araç trafiğinin yaşandığı D100 karayolunun arkasında bulunması, metrobüs hattına yakınlığı ile perçinleşen merkezi konumuna rağmen, rantal gelişiminin geç başlaması şaşırtıcı bir durumdur. Yoğun ulaşım aksının üzerinde bulunması sebebiyle, geliştirilen mega projeler ile yeni tepe olması kurgulanan Fikirtepe'nin, var olan ulaşım yüküne, yerleşimi planlanan yoğunlukla artması halinde, İstanbul için tek yönlü ve de rantal dönüşüm uygulamalarının en yakın örneğidir.

Salı Pazarı'nın Kadıköy merkezinin yoğunluğundan dolayı Fikirtepe'ye taşınması uzun yıllarca tarım arazisi, ardından otopark olarak kullanılan bu alan için amacı olan bir adımdır. Ancak, bölgenin iyileştirilen, geliştirilen halinde bu değerlendirmenin uygulanan dönüşüm projelerinden sonra pazar yerinin devamlılığı bilinmemektedir. Mevcut trafik yükü geliştirilen projeler ile bölgenin kaldırabileceğinin üstüne çıkarılacağından, Salı Pazarı bu bölgede Kadıköy ve Fikirtepe'yi bağlayıcı özelliğinden uzaklaşacağı düşünülmektedir.

Fikirtepe'de dönüşüm planlamasına kadar yaşayan mülk sahibi ve kiracılar, yeni proje uygulamalarıyla, tanımlamaların oluşturduğu Fikirtepe'den ayrılarak başka yerlere, dolaylı yollarla itilmektedir. Fikirtepe'de planlanan dönüşüm projeleri; rezidanslar, spor kulüpleri vb. uygulamalar hedef kitlenin kimler olduğunu anlatmaktadır. Kentsel Dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanunda yerinden edilmeden, yerinde dönüşüm planlamaları, İstanbul'un dönüşüm uygulamalarında yazılı ifadeler olarak kalıp, uygulamalar da kent belleğinde yerini almaktadır.



Şekil 3.15. Fikirtepe'de Salı Pazarı [F2]



Şekil 3.16. Fikirtepe Ulaşım Analizi

Fikirtepe D-100 ve O-1 otoyollarına paralel, Kadıköy ilçesinde, Boğaz Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın bir konuma sahiptir. Metro ve metrobüs güzergâhlarına yakınlığının yanı sıra bölge içerisine transit yollarla ulaşabilmektedir. Bölgenin ana damarı olan Mandıra Caddesine D-100'den transit yollar ile direkt ulaşmak mümkündür. Bölgeye bağlanan yolların devamında Göztepe minibüs yoluna erişilebilmektedir.

Fikirtepe bölge olarak kendi içinde ayrı bir değer taşıırken, konumunun önemi ile var olan değerini daha da arttırmaktadır. 1980 öncesi yerleşim olmayan bölge, 1980 sonrası Anadolu'dan göç edenler yerleşmiştir. Zaman içerisinde, tanıdık ilişkiler ve ucuz barınma koşulları gecekondulaşmanın ardından bölgede apartkonduların sayısını çoğaltmıştır. 2000 sonrasında merkezi yönetimlerin aldığı karar ile bölge, yapı üretimini ve kullanıcılarını planlar dâhilinde, bölge için idealize etmiştir. Bu bölümün devamında da Fikirtepe'de gerçekleşen kentsel dönüşümün hedef ve aktörleri açıklanacaktır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm aktörleri, merkezi ve yerel yönetimler, STK'lar, yükleniciler ve kullanıcılardan oluşmaktadır. Merkezi yönetim olan ÇŞB; bölgede firmalar ve hak sahipleri arasında sözleşmeler ile ilerleyen süreçte arka planda kalmaktadır. Sözleşmeler ile ilgili bir yaptırımda bulunmadan, anlaşmaya varılmayan adalarda küçük hak sahibi firmaların haklarını istemekte ve acele kamulaştırma davaları ile yine anlaşmaya varılmayan adalarda mülk sahiplerinin dönüşüm kapsamında kazancını durdurarak çözüme yaklaştırma hedefli role sahiptir.

STK'lar ise üç dernekten oluşmaktadır. Bu dernekler; Fidem, Fikirtepe Derneği ve Fikirtepe Platformudur. Fidem Derneği, İBB destekli kurulan, bölgedeki küçük ölçekli firmaların temsilciliği ile ilgilenen ya da mahalle temsilcilerinden oluşan bir topluluktur. Bölgede uzun yıllar yaşamış kişilerden seçilen temsilcilikler, Fikirtepe kentsel dönüşümü için hak sahiplerini ikna ve firmalar ile sözleşme koşullarının oluşturulmasında etkindir.

Fikirtepe Derneği, bölgede yaşayan, mülk sahibi olan Sabır Karakoçoğlu ve Alaattin Demirel tarafından kurulmuştur. Derneğin faaliyet amacı; hak sahiplerini dönüşüm süreçlerinden haberdar etmek ve yıllardır yaşadıkları bölgenin dönüşümünde hak sahibi olabilmektir. Mülk sahipleri ve müteahhitlerin sözleşmeleri, anlaşma koşulları ile ilgili olarak bölgede toplantılar, konferanslar düzenlenmektedir.

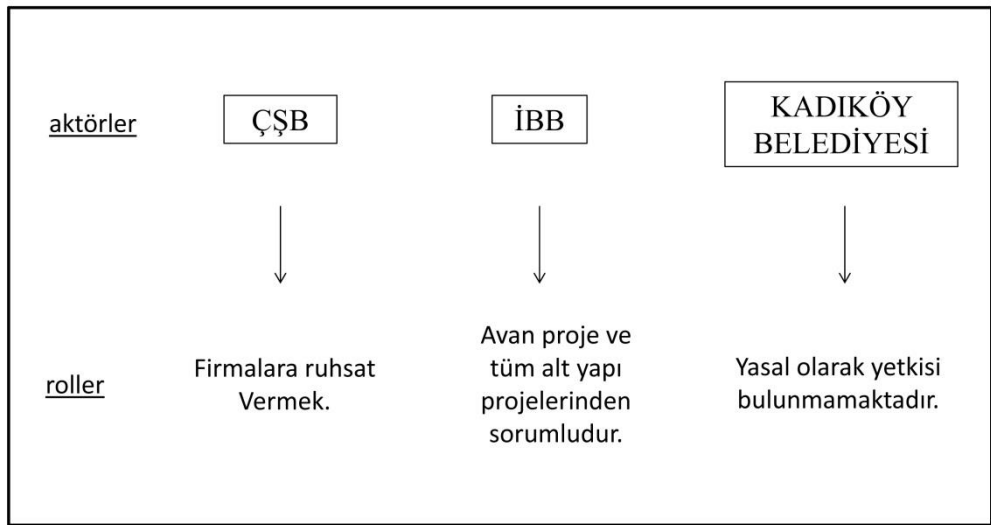
Fikirtepe Platformu ise Fikirtepe kentsel dönüşümünde inşaat faaliyetinde bulunan 17 firmanın birleşmesiyle kurulmuştur. Bu derneğin amacı ise; müteahhit firmaların birliği ile dönüşüm sürecini hızlandırıp, çözüme ulaştırabilmektir. Dernek; Baysaş, CC Yapı, Dumankaya, Ekşioğlu Yapı, Emay İnşaat, Erkan Grup, Güral İnşaat, Hal-dız İnşaat, Nuhoglu, Pana Yapı, Sefa İnşaat, Selka İnşaat, Sinanlı Yapı-Yiğit Grup, SVR Grup, ŞUA İnşaat, Teknik Yapı, Vartaş Yapı firmalarından oluşmaktadır. Firmaların, Fikirtepe kentsel dönüşümü için ada-firma eşleşmeli harita çalışması Şekil 3.18 ile verilmektedir.



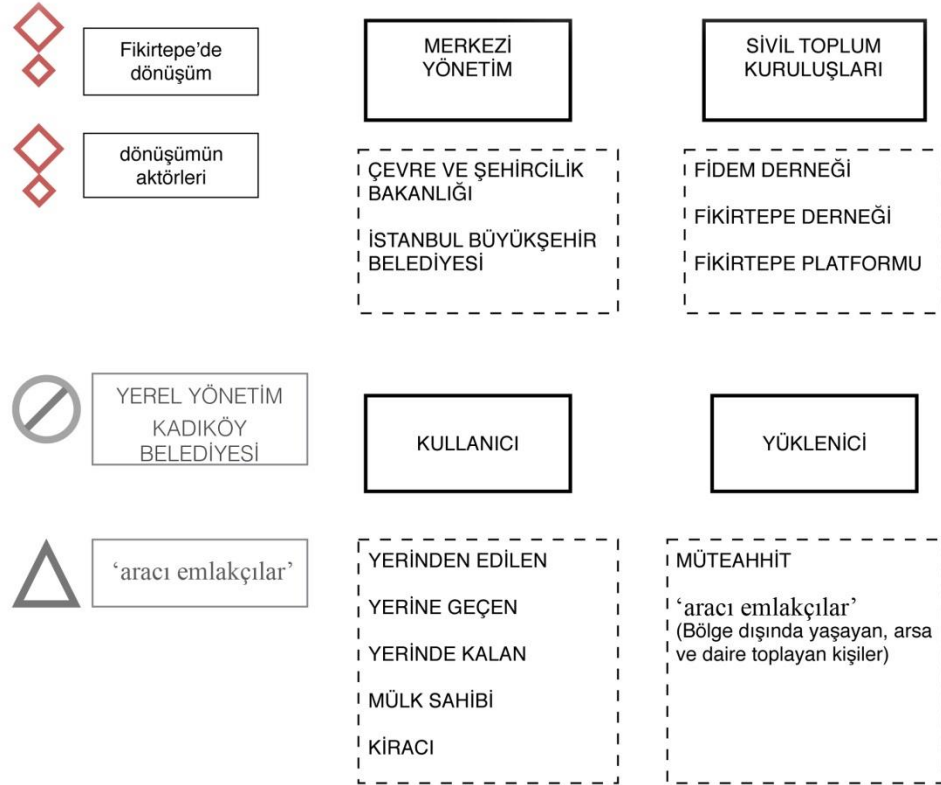
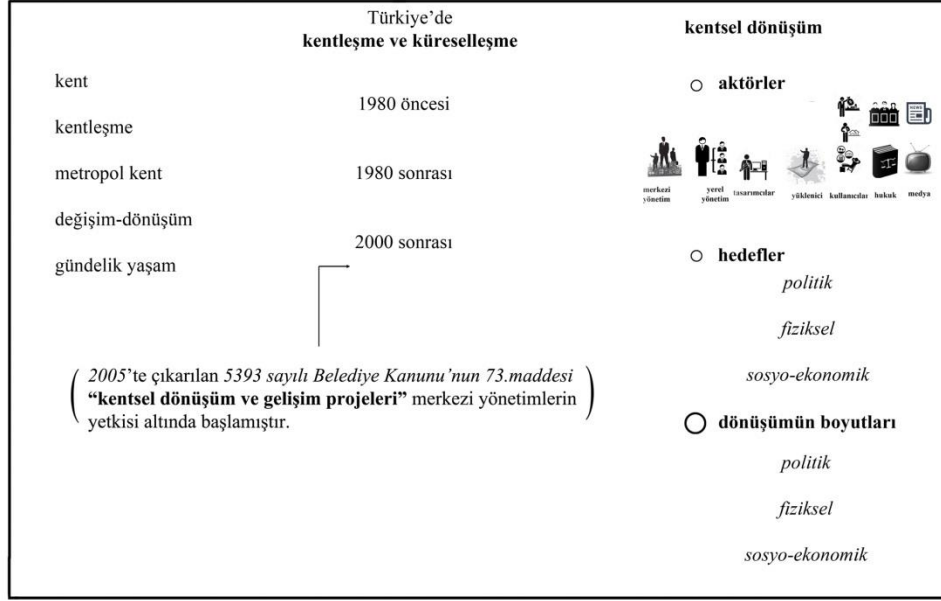
Şekil 3.18. Fikirtepe Platformu Ada-Firma Haritası [40]

Fikirtepe aktörlerinden olan kullanıcılar ise; yerinden edilen, yerine geçen, yerinde kalan, mülk sahibi ve kiracılardan oluşmaktadır. Bölgede gerçekleştirilen dönüşüm planları ve uygulamalarında ‘yerinde dönüşüm’ ifadesi yer almaktadır. Firmaların planladığı projelerin görselleri üzerinden kullanıcı kitlesinin de idealize edildiği sonucuna varılmaktadır. Konumunun merkezi ve transfer noktaları üzerinde olması, kentsel dönüşüm projeleri ile bölgenin değerlendirilmesinin altlığına oluşturmaktadır. Bölgedeki dönüşüm aktörlerinin en çarpıcı olanı aracı olan ‘emlakçılar’dır. Dönüşümü hızlandırıcı bu aktör grubu, firmaların bölgede temsilciliğini üstlenmektedir. Bu kişiler, bölgede yaşamayıp, mevcut ranttan faydalanan, firmalar ile karşılıklı kazançlarının ardından, maaşlı eleman niteliğinde çalışmaya devam etmektedirler. Firmalar ile anlaşma sağlamayan mülk sahiplerine, ticari olarak kar sunarak, firmadan daha fazla miktar karşılığında mülklerini ya da imzalarını garantiye almaktadırlar. Firmaların insiyatifine bırakılan Fikirtepe dönüşümünde, çantacılar bölgede katalizör etkisi yaratmaktadır.

Fikirtepe Bölgesi, Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde olmasına rağmen yasal olarak dönüşüm kapsamında yetkisi bulunmamaktadır. ÇŞB’nin firma ve mülk sahiplerinin anlaşması ve ardından inşaat süreçlerinin başlaması ile kurgulanmış bir dönüşüm süreci Fikirtepe’de gerçekleştirilmektedir. Merkezi ve yerel yönetimlerin rollerinin nelerden oluştuğu Şekil 3. 19 ile anlatılmıştır.

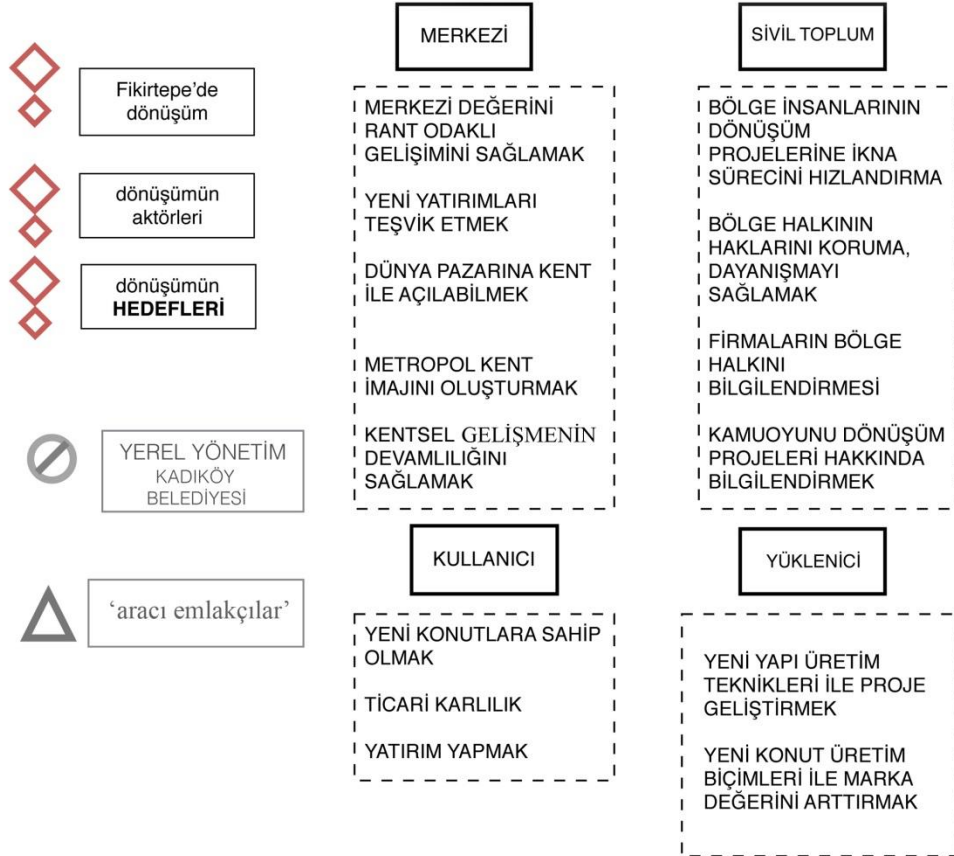
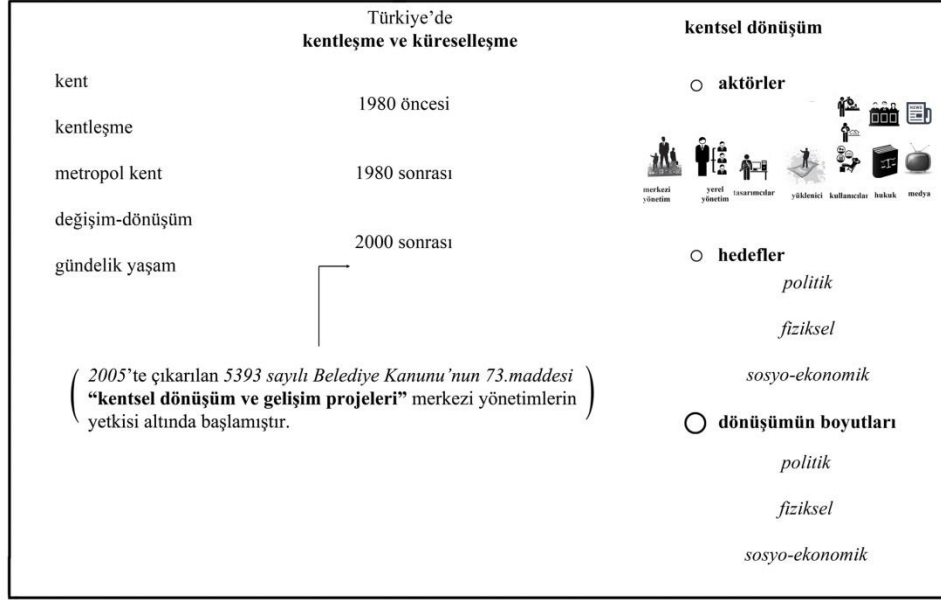


Şekil 3.19. Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Dönüşüm Sürecindeki Rollerini



Şekil 3.20. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Aktörleri

Fikirtepe’de gerçekleşen kentsel dönüşümde, merkezi yönetim, STK’lar, kullanıcılar ve yükleniciler aktörlüğünde devam etmektedir. Yerel yönetimlerin kentsel dönüşümde söz sahibi oldukları Şekil 2.5. ile anlatılmıştır. Bölgede ise, STK’lar merkezi yönetimle çalışmaktadır.



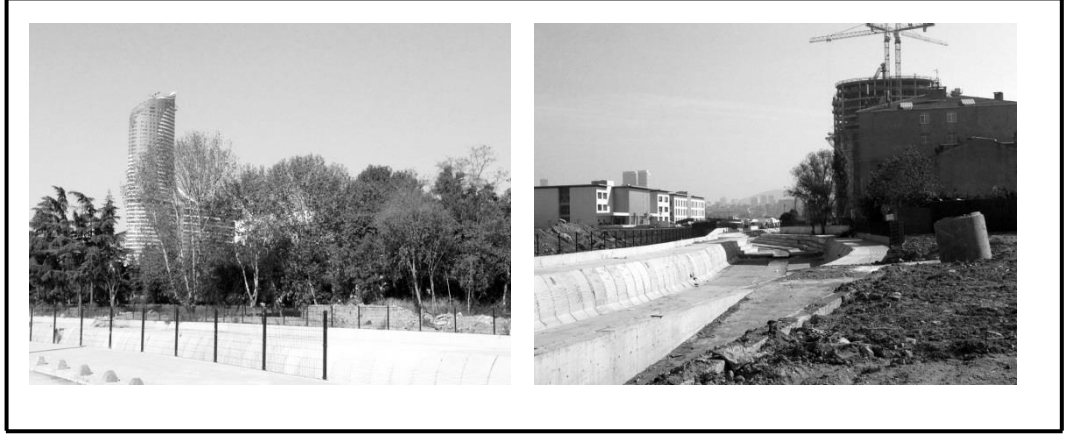
Şekil 3.21. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Fikirtepe dönüşümünde aktif olan her aktörün ayrı hedefleri vardır. Dönüşüm içerisinde yer alan her aktörün, birbirinden ayrı ama birbirini besleyen beklentileri Şekil 3.21 ile açıklanmıştır. Merkezi yönetimlerin, STK’ların ve yüklenicilerin ortak

hedefi dönüşümün devamlılığını sağlayıp, rantsal dönüşümde kazançlı olabilmektir. Fikirtepe’de ÇŞB ve özel sektörün gerçekleştirdiği dönüşümde süreç sancılı geçmekte, bu sebeple süreci hızlandırıcı etkenlerde çözüm amaçlı kullanılmaktadır. Çok aktörlü dönüşümün örneği olan Fikirtepe, merkezi konumu önemi ile düşük gelir grubunun yaşadığı bu alan yeniden yapılandırılmak amaçlı seçim için ideal bir yerleşimdir. Fikirtepe için, geleceğin en gözde yerleşim yeri senaryoları ile planlanma ve de uygulanmalar devam etmektedir.



Şekil 3.22. Fikirtepe Görüntüleri [F2]



Şekil 3.23. Fikirtepe Görüntüleri [F2]

Kurbağalıdere'nin sınırladığı alanın karşısında Acıbadem Mahallesinde yer alan Avm ve konut yerleşkesi, Fikirtepe'nin dönüşümünü hem tetikleyici hem de dönüşümün hedefini gösterici niteliktedir.



Şekil 3.24. Fikirtepe Görüntüleri [F2]

3.3. Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün Boyutları

Fikirtepe çok aktörlü ve çok hedefli kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı bölgedir. Fikirtepe; merkezi konumu ile transfer noktasında, odak noktalarına yakın, yapı-nüfus arasında kalan, yatırım potansiyeli olan bölgedir. Bu özellikleri ile kentsel dönüşüm ile yeniden yapılandırmak için ideal bir alandır. Planlanan projeler, bölgenin çehresini değiştirirken, bölgeye ait değerleri de dönüştürmektedir.

Alt gelir gruplarının yaşadığı Fikirtepe, 2005 yılında onanan yasalar ile yapısal anlamla birlikte, farklı birçok boyutta değiştirilmektedir. Değişim bölgede fiziksel anlamda gelişirken, bölge insanları dolaylı yollardan başka semtlere ya da kentlere doğru sürüklenmektedir.

Fikirtepe’nin geliştirilmeye açık potansiyeli, bölgenin yatırımlara açık hale gelmesinin dayanağıdır. Bu bölümde Fikirtepe’deki kentsel dönüşümün, yasal dayanaklarına, mimari tasarımlarına ve geliştirilen projeler ile bölgenin ekonomik yapısı detaylandırılarak incelenecektir. Politik, fiziksel ve sosyo-ekonomik olarak üç boyutta sınıflandırılarak, araştırmalar sonucu saptamalar yapılacaktır.

3.3.1. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Politik Boyutları

Fikirtepe Kentsel Dönüşümü, İstanbul’un en büyük kentsel dönüşüm projesidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülen Fikirtepe Kentsel dönüşüm projesi, özel sektör katılımına pay edilmektedir. Baş aktörü bakanlık olan bu projede, katalizör ise sermaye gruplarıdır.

29 Ekim 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda yapılan toplantıda, SVR Gayrimenkul Yatırım AŞ, Selka NSK İnşaat ve Usta İnşaat’ın ilk adalarının tapuları verilerek, 4 ada daha ruhsatlarını almıştır. Bu toplantıda ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanı Prof. Dr. Mustafa Öztürk Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi ile ilgili önemli açıklamalarda bulunmuştur:

“Kentsel dönüşümde üç model bulunuyor. Bakanlık ve vatandaş arasında yürüyen ilk modelde riskli binalar bakanlığımız desteğiyle dönüştürülüyor. Bu model çerçevesinde hali hazırda 29 proje nihai noktaya geldi. Yakın dönemde başlamasını öngörüyoruz. İkinci modelde vatandaşlarla Belediye arasında yürüyen bir yapı mevcut. Ancak orada da elbette bizim kontrolümüz, onay ve izinlerimiz söz konusu. Üçüncü ayağımız da siz inşaat firmalarının projeleri. Bu aşamada vatandaş ve müteahhitler arasında yürüyen bir süreç var. Biz de Bakanlık olarak bir köprü oluşturuyoruz. Projenin onaylanmasına, sistemin oluşturulmasına, altyapı mekanizmalarına ve ruhsatın verilmesine ön ayak oluyoruz... Fikirtepe Türkiye'nin Manhattan'ı olacak. Fikirtepe

öyle başarılı bir kentsel dönüşüm modeli haline geldi ki; üstyapısıyla, altyapısıyla emsal proje olan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesi'ni uluslararası platformda tanıtmamız lazım. Bakanlık olarak master planı adım adım takip ediyoruz. Master plan kapsamında cadde yapılanmasıyla bölgede hem yerleşim hem de iş merkezi yer alacak. Ataşehir nasıl finans merkezi olarak planlandıysa, Fikirtepe de hem yerleşim hem de finans açısından çok önemli bir merkez haline gelecek”. [41]

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşarı Prof. Dr. Mustafa Öztürk, 29 Ekim 2015'te yaptığı bu açıklamada Fikirtepe için üç model içerisinde üçüncü modelin uygulandığına ulaşılmaktadır. Üçüncü model; inşaat firmalarının projelerinden oluşmakta ayrıca bölge sakini ve müteahhitler arasındaki payın dağılımıdır. Bu süreçte bakanlık, gerekli plan onaylamaları, emsal değerlerinde azalma-artma, ruhsat verme kısmında devreye girmektedir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşümü sonrası, hedeflenen Fikirtepe bahçeli, az katlı konut dokusundan arındırılmış, göğe yükselen yeni konut dokusu Şekil 3.25 ile verilmiştir. Merkezi konumunun yanında, transfer noktalarına yakınlığını ise, kentsel dönüşüm için seçilen Fikirtepe'nin verimliliği imaj çalışmasında okunmaktadır.



Şekil 3.25. Fikirtepe'nin Türkiye'nin Manhattan'ı Olacağı Görseli [41]

Fikirtepe'de imaj çalışmasından da anlaşıldığı gibi, mevcut kat yüksekliklerinin çok üzerinde “yeni-tepe” dokusu yaratılmaktadır. Bu amaçla emsal değerinde hareketlenmeler olmuştur. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesindeki Kanun ile Fikirtepe'de emsal değerleri 2.07'den 4.14'e çıkarılmıştır. Mimarlar Odasının itirazı ile de emsal değeri Çevre ve Bakanlık'nın 02.08.2013 tarih ve 12984

sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 4.00 olarak kararlaştırılmıştır. Bu değer başta, dönüşüm sürecinin önünü tıkamış olsa da; emsalde kademeli bir artış uygulanarak, yollar genişletilerek yoğunluklar önlenebilecek, yükseklikler de 80 metrede sabitlenerek, 26-27 katlı yapılar inşa edilebilmektedir.

25.09.2008 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında emsal değerleri için açıklama şöyledir:

- Büyüklüğü en az 600 m² olan parsellerde E:1.80
- Büyüklüğü 601-1200 m² arasında olan parsellerde E: 2.00 %15 ilave emsal
- Büyüklüğü 1201-2500 m² arasında olan parsellerde E: 2.00 %20 ilave emsal
- Büyüklüğü 2501-4000 m² arasında olan parsellerde E: 2.00 %30 ilave emsal
- Büyüklüğü 4001 m² ve daha büyük olan parsellerde E: 2.00 %50 ilave emsal
- Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların oluşturduğu alanlarda E: 2.00 %80 ilave emsal
- Yapı adası oluşturan parsellerde E: 2.00 %100 ilave emsal

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, 20 Ekim 2010 tarihli açıklamalarında şunları;

“İstanbul’da Fikirtepe’den başlayarak bir kentsel dönüşüm hamlesi başlatıyoruz. İstanbul farklı, tertemiz bir şehir haline gelecek. İstanbul’un ekonomisi daha da gelişecek ve işsizlik ortadan kalkacak”. [42] ifade etmiştir.

Bu açıklamalardan yola çıkılarak, kentsel dönüşümün, ülke ekonomisinin potansiyel çözüm modelini oluşturduğu anlaşılmaktadır. 2013 yılında Mimarlar Odası tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına açılan 1/5000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının iptali davasında bilirkişi raporlarınca davalı olan Mimarlar Odası haklı bulunmuş, dava gerekçesi sayılan hükümlerin, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak amacıyla planların kamu yararı gözetmesi açısından uygun olmadığına varılmıştır.

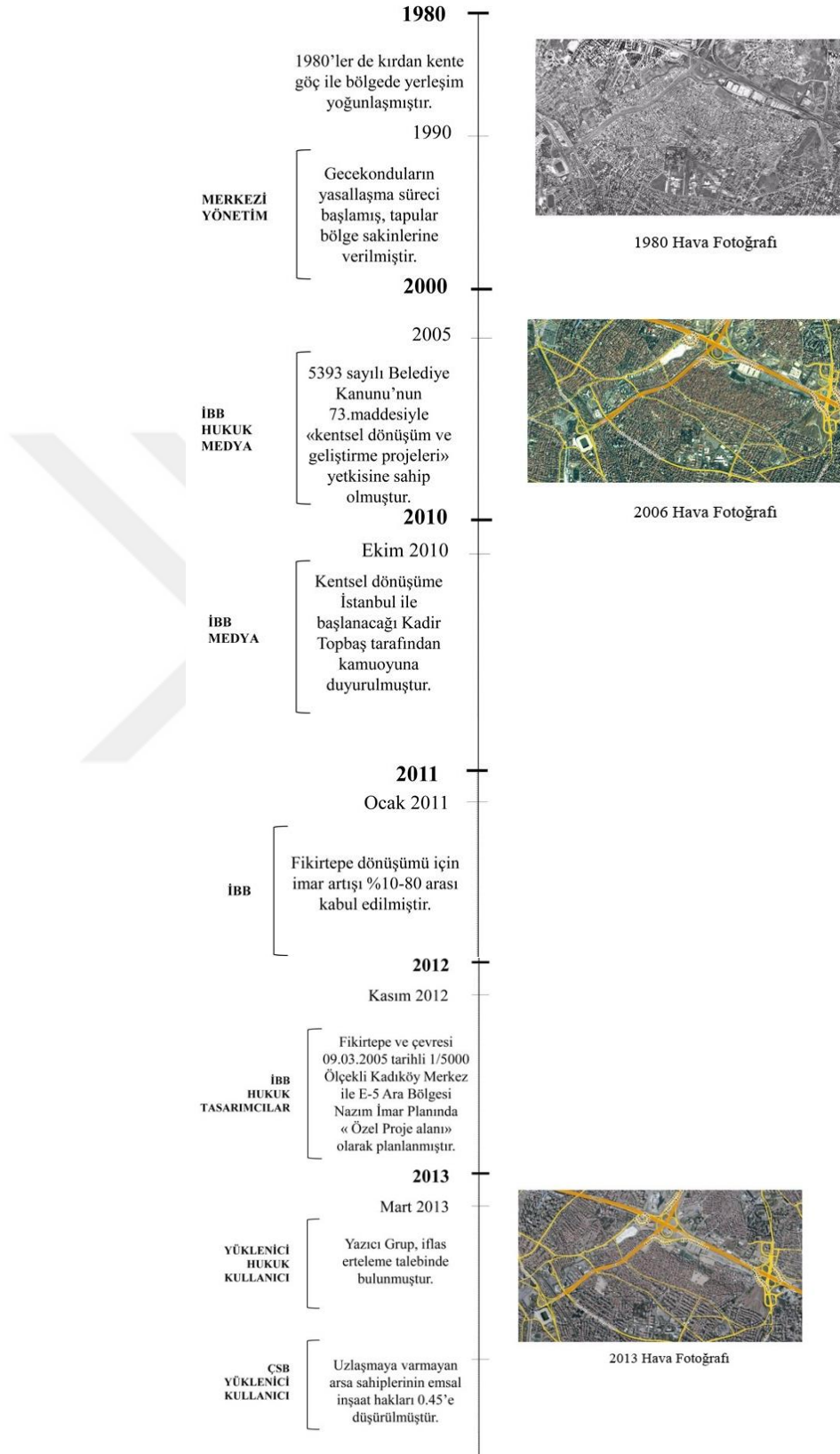
Davanın sonuçlanmasında etkili olan nedenlerden bazıları şunlardır; arazi ve arsa düzenlemelerinde belediyelerin etkin yetkiye sahip olması, kamu alanı olarak bırakılan alanların ifraz ve tevhidine izin verilmez ifadesine karşılık, İmar Kanunu’nun

15.maddesinde yasakların önünün açılması, hali hazırda trafik sorunu olan bölgenin, eklenecek yapı yoğunluğu ile ulaşım ve altyapının yetersizliği gibi hususlardır.

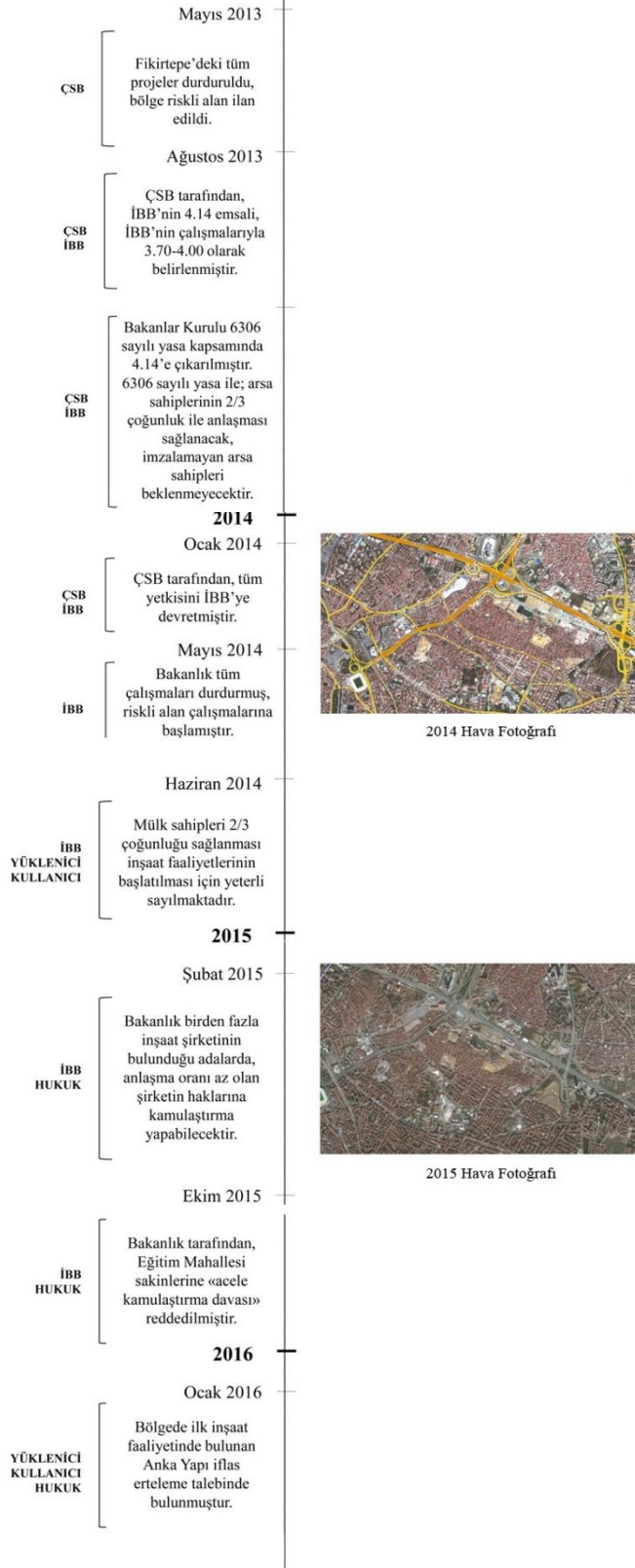
Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, merkezi transfer noktasında olması ve eklenecek yapı yoğunluğu ile mevcut trafik yükünün de üstünde bir yük oluşacaktır. Bu sebepten dolayı, 2 Ağustos 2013 tarihinde onaylanan İstanbul Kadıköy-Fikirtepe ve çevresine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Yüksek yoğunlukta Konut alanı (K) 500-1100 kişi/ha yoğunluk değerini, 26 Kasım 2015 tarihinde yeniden düzenlemiştir. İstanbul'un brüt yoğunluğu ise, 3000 kişi/ha'dır. Yeni düzenlemede Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı (K) 1000 kişi/ha olarak değiştirilmiş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Fikirtepe İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, kentsel dönüşüm projesi kapsamında özel proje olarak çalışılmaya başlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın özel sektör katılımına açılan proje, parçacıl planlamaların odak noktası olmuştur.

ÇŞB firmalara ruhsatlarını verirken, avan projeler ve tüm alt yapı çalışmaları İBB tarafından verilmektedir. Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde bulunan Fikirtepe, Kadıköy Belediyesi'nin bu alan üzerinde yasal yaptırım gücü bulunmamaktadır. Fikirtepe'deki kentsel gelişim hareketleri; 1980'lerdeki yerleşme yoğunluğunun ardından, 2000 sonrası kentleşme pratiği olan kentsel dönüşüm süreci ile gelişimi Şekil 3.26 ile aktarılmıştır.



Şekil 3.26. Fikirtepe Kentsel Dönüşümün Politik Süreci



2014 Hava Fotoğrafı



2015 Hava Fotoğrafı

Şekil 3.27.(devamı) Fikirtepe Kentsel Dönüşümün Politik Süreci

ÇŞB yürüttüğü projedeki yetkilerini Ocak 2014'te İBB'ye devretmiştir. Fikirtepe kentsel dönüşümünde, müteahhitler ve mülk sahipleri arasında gerçekleşen sözleşme anlaşmazlıkları, emsal oranları süreci başarısızlığa sürüklemektedir. Dönüşümün bu yönde başarısız olmasının sebebi; nokta imar planları ile her adanın inşaat firmalarının tasarımlarına açılmış olmasıdır. Projelerin cephe çalışmalarının bütüncül bir yaklaşımdan uzak, mimari tasarımının nicelik üzerinden planlanması, bölgeye dair master planın mevcutta olmamasından kaynaklı, kentsel dönüşüm kabullerinin çok uzatılmasında gerçekleşmektedir. Özel imar izinleri bölgede hem mülk sahiplerini hem de müteahhit firmaları mağdur etmektedir. Mülk sahipleri ve firmalar ile imzalanan sözleşmeler özel belge olduğundan, merkezi yönetimlerin proje kontrolünün de sınırını oluşturmaktadır. Hukuksal dayanaklardan uzak, birey olarak sözleşmelerin feshi mülk sahiplerinin haklarını kurtarmalarındaki tek çaredir.

Fikirtepe'de gerçekleştirilen kentsel dönüşümün, Hardin'in Ortak Alanların Trajedisi adlı çalışmasına benzer düşünce sistemine sahiptir. Hardin bu metaforunda; ortak alanları meraya, büyükbaş hayvan sahipliliğini de özel mülkiyet sahipliliğine dayandırmaktadır. Asıl sorun meranın ortak olmasında değil, büyükbaş hayvan sahipleri ve onların kendi çıkarları doğrultusunda fayda arttırmalarıdır. Fikirtepe dönüşümünde ise, sorunu bölgede değil de, özel sermaye güçlerinin bireysel çıkarlarında aranmalıdır. Liberal ekonomilerde, özel mülkiyetin yetkinliğinin arttırıldığı, bu doğrultuda kamu yararı gözetilerek planlanan ve uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde bu metafor okunabilmektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi de, mera-büyükbaş hayvan metaforundaki aynı düşünce sistemiyle hareket etmekte, parçacıl kentleşme hareketleriyle de kent makroforumunda yerini almaktadır. [43]

3.3.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Fiziksel Boyutları

Fikirtepe toplamda 57 adadan oluşmaktadır. Bu adalardan 20 tanesi etkin olarak kentsel dönüşüm sürecine girmiş, üzerindeki yapılar yıkılmış ya da anlaşma tamamlanmıştır. Bölgede inşaat faaliyetini gerçekleştirecek firmalar Çizelge 3.4 ve Çizelge 3.5'te gösterilmiştir.

Çizelge 3.4. Fikirtepe'deki İnşaat firmaları ve Ada Yerleşimleri

Firma ismi	Ada No	İmza Süreci
TEKNİK YAPI	1	%78
EMAY YAPI	2	%100
KELEŞOĞLU İNŞAAT- EMİNEVİM	3	SORUNLU ADA
ERKAN İNŞAAT	4	%100
CEYLAN İNŞAAT	5	YIKILDI
E7	6	%90
BABACAN-BAŞARAN	7	SORUNLU ADA
PLATİN-SEVGİLİ	8	İMZAYA DEVAM EDENLER
MARİTAŞ İNŞAAT	9	%90
SEFA	10	%90
SELKA-NSK	11	%100
UMAY İNŞAAT	12	YIKILDI
UMAY İNŞAAT	13	YIKILDI
SELKA-NSK	14	%90
NUHOĞLU İNŞAAT	15	%100
EMAY YAPI	16	%100
BABACAN	17	SORUNLU ADA
SEFA-KOYUNCU	18	%100
MİST İNŞAAT	19	İMZAYA DEVAM EDENLER
SELKA-NSK	20	%90
ŞUA İNŞAAT	21	%100
BAŞARAN	22	YIKILDI
USTA İNŞAAT	23	SORUNLU ADA
ANKA YAPI	24	YIKILDI
BAŞARAN	25	YIKILDI
BAYSAŞ İNŞAAT	26	%100
NUHOĞLU İNŞAAT	27	%100
-	28	-
CEYLAN İNŞAAT	29	YIKILDI
TEKNİK YAPI	30	%99

Çizelge 3.5. (devamı) Fikirtepe'deki İnşaat firmaları ve Ada Yerleşimleri

Firma ismi	Ada No	İmza Süreci
-	31	%78
-	32	%100
SEVGİLİ İNŞAAT	33	SORUNLU ADA
BAYSAŞ	34	%100
-	35	-
VARTAŞ İNŞAAT	36	%82
PANA	37	%98
TAŞYAPI	38	İMZAYA DEVAM EDENLER
HALDIZ	39	%100
CC İNŞAAT	40	%86
-	41	-
VARTAŞ İNŞAAT	42	%99
DUMANKAYA	43	%100
TEKNİK YAPI	44	%100
SVR	45	%100
DUMANKAYA	46	%97
GÜRAL	47	%72
MUTLU	48	%100
PANA	49	%100
PANA	50	%100
SVR	51	%100
-	52	-
SVR	53	%100
TEKNİK YAPI	54	%100
ANKA	55	YIKILDI
EKŞİOĞLU	56	%100
SİNANLI-YİĞİT	57	%100

Tablolardaki veriler Fikirtepe Platformundan alınan değerler üzerinden şekillenmiştir. Fikirtepe Platformu; 17 inşaat firmasının oluşturduğu topluluktur. Özel sermaye aktörlüğü Fikirtepe'de yapılan kentsel dönüşüm projelerinin kontrolü bu platform etrafında toplanmaktadır. Tablolardan da görüldüğü gibi, adalarda anlaşmazlıkların olduğu, imzaların da devam ettiği sonucuna varılabilir. Marka değerli firmalar, Fikirtepe'deki dönüşüme katılmamaktadır. Bunun sebebi ise; mülk sahipleri ile anlaşma sürecinin sancılı geçip, çok sayıda paydaş ile uzlaşmanın zamanlarını harcamak olarak görüldüğü söylenebilmektedir. Fikirtepe'de gerçekleştirilen projelerin görselleri üzerinden, kentsel dönüşüm süreci ile kurgulanan bölgenin, kentsel dönüşüm ile fiziki yapısı irdelenecektir. Bu projelerden biri, Fikirtepe'de inşaatı hızla devam eden



Şekil 3.30. Concord İstanbul Projesi [44]



Şekil 3.31. Concord İstanbul Projesi [44]



Şekil 3.32. İstanbul 216 Projesi [45]

Baysaş İnşaatın geliştirdiği, İstanbul 216 projesi Fikirtepe'nin merkezi konumuna uygun geliştirdiği projesinde, kolay ulaşan, rahat yaşanan konseptle proje tanıtımlarını yapmaktadırlar.



Şekil 3.33. İstanbul 216 Projesi [45]



Şekil 3.34. İstanbul 216 Projesi [45]

Pana Yapının, Brooklyn Park projesi, Fikirtepe'nin merkezi konumunun her yere yakınlığı, Anadolu yakasını yeni gözdesi olması üzerinden projelerinin tanıtımını yapmaktadır.



Şekil 3.35. Brookloyn Park Projesi [46]



Şekil 3.36. Brookloyn Park Projesi [46]

Erkan İnşaatın, Pırlanta Göztepe Projesi, mimari tasarımıyla öne çıkarak, yeni bir hayat algısını yaratmak üzerine tanıtımlarını yapmaktadır.

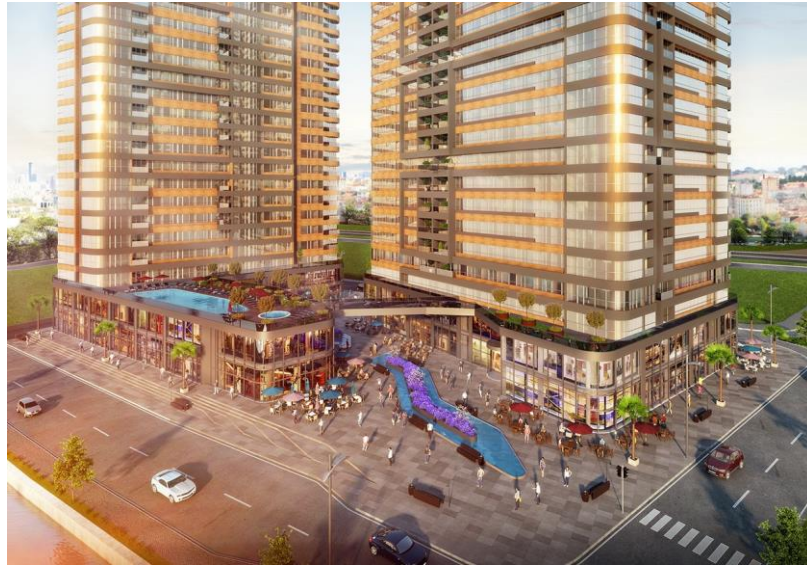


Şekil 3.37. Pırlanta Göztepe [47]



Şekil 3.38. Pırlanta Göztepe [47]

Selka NSK İnşaatın, The Mandarins Acıbadem projesi, Fikirtepe'nin merkezi konumu, yüksek yapı yapma imkânı ile manzarası, proje içerisinde sosyal donatıların bilgilendirmesinden oluşan tanıtım yapmaktadır.



Şekil 3.39. The Mandarin Acıbadem [48]



Şekil 3.40. The Mandarin Acıbadem [48]

Palma D'oro May İnşaatın projesi Velvet Towers, İstanbul'un odak noktalarına yakınlığı, manzara görmesi v projenin sosyal donatıları ile ödeme kolaylığı ile dikkat çeken, Arap ortaklığı olan bir dönüşüm projesidir.



Şekil 3.41. The Velvet Towers Rezidans Projesi [49]

Fikirtepe kentsel dönüşümünde uygulanacak projelerin mimari görsellerinden, Fikirtepe'ye uygulanan dönüşümün tasarımının, mevcut bölge halkının gelirinin çok üstünde başka bir gelire hizmet edeceği anlaşılmaktadır. Bu görsellerde, bölge halkı da yeniden tanımlanırken, lüksün tanımı her resimde çeşitlendirilmiştir.

3.3.3. Fikirtepe Kentsel Dönüşümünün Sosyo – Ekonomik Boyutları

Fikirtepe’de gerçekleştirilen kentsel dönüşümde, uygulamada olan dönüşüm projeleri bölgenin mevcut sosyal ve ekonomik gelirinin üstünde bir kullanıcıya hitap ettiğini göstermektedir. Bölge halkını başka semtlere doğru yönlendirdiği dönüşüm politikaları, Fikirtepe’nin transfer merkezi olma özelliğini, yeni yatırımcıları alana çekerek, dönüşümün hedeflerine adım adım ulaşılmaktadır.



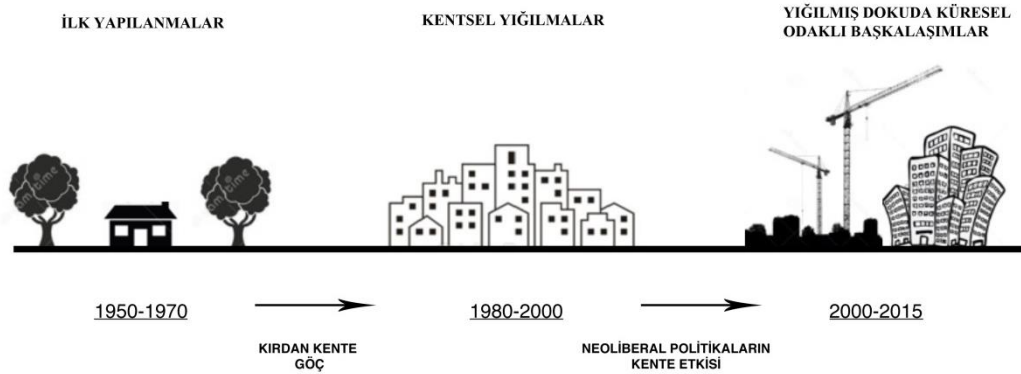
Şekil 3.42. Fikirtepe’de Sokak Görüntüsü [F2]

Fikirtepe’de mevcut olan sokak dokusunda, bölgenin alt gelir gruplarından topluluklardan oluşmakta, bölgede oto sanayiler, D100 Karayolu’na yakınlığından sebebiyle sayıca fazladır.

Fikirtepe’de 1950’lere kadar belirgin bir yerleşim görülmemekte, 1970 sonlarında, kırsal alandan kentlere göçlerle, emeğin kent yüzeyine yayılması ile yapılaşma bölgede başlamıştır. Uzun yıllar boş olan bu bölgenin fark edilip, yerleşilmesinde iki önemli neden vardır. Birinci neden; göç istilasındaki İstanbul ve Fikirtepe’nin Kadıköy’e olan yakın konumudur. İkinci neden ise, bu bölgede Anadolu’dan göç edenlerin çoğunlukta olup, akrabalık ilişkilerinin bölgeyi güvende hissettirmesi ve de barınmanın ucuz olmasıdır. Yoğun yerleşim ile Fikirtepe gecekondu yoğunluğu apartmanlaşmaya doğru evrilmiştir. Yapılar aile fertleri çoğaldıkça ya da büyüdükçe, üst katlar atılarak apartkondularını oluşturmuştur. Kentin ana ulaşım merkezinin kenarında kalan bu bölge 1990’lı yılların sonuna kadar aynı yığılma ile kente eklenmiştir.

1990'lı yıllara gelindiğinde ise, İstanbul Büyükşehir Belediyesi gecekondu ve kaçak yapılaşmaya karşı tedbir almaya başlamış, daha önceki politik süreçlerin yasallaştırdığı yapı tipolojisi, bir sonraki siyasi süreçler için kentin ekonomisinin başkahramanı olacaktır.

2005 yılında, İstanbul ve birçok şehir, kentsel dönüşüm kavramı ile tanışmış, kentin çeperlerinde ya da merkezi noktasındaki kaçak yapılaşma noktaları, bu kavramın uygulanacağı alanlar olmuştur. Uzun yıllar oy deposu olarak kullanılan gecekondu alanları, şehrin yeni çehresine ayak uyduramadığı, “varoş”, “işgalci”, “şehir yaşamına uymayan insan topluluğu” olarak değerlendirilerek, gecekondu alanları gelişmişlik görüntüsü ile yaratılması istenilen Metropol kent İstanbul ile örtüşmediğinden, acil müdahaleler altında kalmıştır. Fikirtepe’de bu müdahalelerin bir örneği olmakta, Şekil 3.43 ile dönüşümün zamana bağlı izleri anlatılmıştır.



Şekil 3.43. Fikirtepe’de Kentsel Gelişim Süreci

Kentsel dönüşümün, Fikirtepe gibi gecekondu bölgelerinde mülksüzleşmeye doğru gidildiğini Türkün ve Ünsal (2014) şöyle açıklamıştır:

“... Ancak geçen yaklaşık on yıllık süreçte uygulaması tamamlanmış projeler, dar gelirli kesimler için artan oranda yerinden edilme tedirginliği, yoksullaşma ve giderek mülksüzleşme getirmiştir. Sorunu salt fiziksel müdahale ile çözeceği iddiası taşıyan kentsel dönüşüm projeleri bir yandan barınma sorununu derinleştirmekte, bir yandan da genel ekonomi politikaları içinde sermayenin birikim krizini çözme ve kentsel alanda bölüşümü hâkim sınıflar lehine yeniden düzenleme işlevlerini sürdürmektedir”. [19]

Fikirtepe’de kentsel dönüşüm ile yerinden edilen kentli, Anadolu yakasında başka ilçelere yerleşmiştir. Genellikle Tuzla, Çekmeköy, Örnek Mahallesi tercih edilmiştir. Yerinden edilen bölge insanı, dönüşüm ile pahalılaştırılan Fikirtepe’de, gelirlerinin düşük olması sebebiyle yaşayamadıklarını belirtirken, yaşadıkları bölgede çalışan esnaflarında, oluşturulan bölgede istenilen rakamlarda sermayeleri olmadığından ayrılmak durumundadırlar.

Fikirtepe Bölgesi sakinleri ile röportajlar gerçekleştirilmiştir. Röportaj soruları Ek A ile verilmiştir. Bunlardan biri, Cemal Seven ile gerçekleştirilen röportajın notları şu şekildedir; aslen Sivaslı olan Cemal Bey, 1952’de ailesiyle Kadıköy’e göç etmiştir. 1954’te Fikirtepe’ye ailesiyle yerleşen Cemal Bey, 20 Ekim 2015’te de bu bölgede ikamet etmektedir. 1954 senesinde 3 evden oluşan bir yerleşim olan Fikirtepe, 1960 sonrasında yerleşim köyden kentlere göç ile artmış, 1990 ve sonrasında ise bahçe-ev konut tipi yerini, apartmanlaşmaya bırakmıştır. Bu yeni konut tipi ile bölgede yoğun yerleşim gerçekleşmiştir. Bölge halkının çoğunluğu Sivaslı olup, Kadıköy merkezine yakın konumu, ucuz yerleşim olması bölgenin tercih edilmesinin ana nedenlerindedir. Anadolu’dan göç eden insanların bahçeli ev alışkanlıklarını devam ettirebilmesi, samimi komşulukları olduğunu ifade eden Cemal Bey, bölge halkının dönüşüm sonrası burada yaşayamayacağını ifade ederek, gelirlerinin üstünde olan projelerde esnafın da yer alamayacağını belirtmektedir. Yeni kullanıcıların görmek istedikleri sokak ve bölge sakininin kendileri olmadığını bilincinde olduğunu belirtmektedir. Bunu ifade eden Cemal Bey bir yandan da, bölge halkının ve kendisinin devletin dönüşüm ile birlikte kendilerine hayal edemeyecekleri yatırım fırsatını sunduğunu düşünmektedir. Yıllar öncesinden ucuza alınan arsalar, 2013’te m²’si 6 TL, 2015’te m²’si 8-10 TL’den satılmaktadır. Cemal Bey, Fikirtepe’nin Kentsel Dönüşüm yasasıyla pilot bölge seçilmesinin nedeninin, bölgedeki 20 m² evlerin, daire olarak nitelendirilmesi olduğunu göstermektedir.

Cemal Bey ve ailesinin ifrazlı tapu ile aldıkları mülk, 2.07 emsal ile imara açıldığından Kentsel Dönüşüm yasasına tabii tutulmamıştır. E5 ile Mandıra Caddesi arası hisseli tapu, Gül Sokak ile Ziverbey arası kısmen hisseli, kısmen ifrazlı tapu, Mandıra Caddesi ve Gür Sokak arası ise ifrazlı tapuyla satılmış, 2.07 emsale tabiidir. Cemal Bey’in, 1992’de 325 TL’ye aldığı dairenin, 2015 fiyatı ise 500.000 TL’dir.

Fikirtepe sakinleri ile gerçekleştirilen diğer röportaj Onur Ferit Kaya ile yapılmıştır. Ferit Kaya; aslen Sivaslı olup, ailesiyle İstanbul'a göç etmiştir. İstanbul'da Hasanpaşa'ya yerleşen Kaya ailesi, 1962'de Fikirtepe'ye yerleşmiştir. Kaya ailesi günümüz 14 Ekim 2015'te de bu bölgede yaşamlarına devam etmektedir. Fikirtepe'ye yerleştiklerinde barınma ihtiyaçlarını kendi yaptıkları müstemilat ile giderirken, yapı tamamlanıp, içerisinde yaşamalarına başladıktan, ileri bir tarihte evlerinin tapularını almışlardır. Fikirtepe'nin 2000 sonrası dönemde değerlendirildiğini ifade eden Ferit Bey, bölgenin merkezi konumunun bu noktada etkili olduğunu düşünmektedir. Bölgedeki inşaat firmalarının, sözleşmeyi mülk sahipleri ile sağlayıp, projelerin başlangıç ve bitiş tarihleri hakkında net bilgiyi kendileri ile paylaşmadıklarını belirtmiştir. Sözleşmelerin mülk sahibi ve inşaat şirketleri ile sağlıklı bir ortamda sağlanamıyor olmasına dikkat çekerken; bölgede "çantacılar" aracılığıyla mülk sahiplerinin maddi beklentileri yükseltilip, süreçlerin uzadığından şikâyetçidir. Dönüşüm sürecinin bu şekilde ilerlemesindeki sebebi; dönüşüm projelerinin özel sektöre pay edilmiş olmasını göstermektedir. Mülk sahiplerinin, çoğu zaman sözleşmeleri okumadan imzaladığını, inşaat şirketlerine anahtarlarını teslim ettikten sonra, kira bedelini teslim aldıklarını söylemektedir.

Kaya ailesine de ait olan 20 dönümlük mülkte, toplamda 106 kişi hak sahibidir. Kendilerine ait bu mülkte, Emiroğlu ve SRP ortaklığında proje geliştirilmektedir. Kaya ailesi, kendilerinin hazırlattıkları anlaşmayla SRP ile anlaşırken, Emiroğlu şirketi ile uzlaşmamışlardır. Ferit Bey, bu iki firmanın ortaklaşa yaptığı projede emsalin 4.00'ten 2.17'ye düştüğünü, daire oranlarında da düşüş yaşadıklarını belirtmektedir. Fikirtepe sakinlerinin, istedikleri oranın %50-%55 aralığında olduğunu ifade eden Ferit Bey, bireysel inşaat yapılamamasını da emsal ve inşaat oranının düşüşüne bağlamaktadır.

Tayyip Menteşe, 56 yaşında emekli, aslen Giresunludur. 1965'ten 19 Aralık 2015'te de Fikirtepe'de yaşamaktadır. Çocuklarının eğitim hayatları Fikirtepe'de devam etmektedir. Kentsel dönüşüm Tayyip Bey için, depreme dayanıklı sağlıklı ve yüksek katlı yapılar anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüme karşı olmadığını belirtirken, mevcut dokunun tahrip edilmesi yerine, bahçeli az katlı yaşamlarını devam ettirebildikleri, depreme dayanıklı yapılar inşa edilmesini tercih ettiğini ifade etmektedir.

Tayyip Bey'in ailesinden kalma mülkleri kentsel dönüşüm kapsamına girmektedir. Başaranlar İnşaat firması ile %52 üzerinden anlaşılmıştır. Firma mülk sahipleri ile sözleşmeyi imzalatana kadar ilişkilerini sıcak tuttuğunu, imzalar atıldıktan sonra temsilciler aracılığıyla proje hakkında bilgi aldıklarını söyleyen Tayyip Bey, Mandıra Caddesi üzerindeki mülklerinin anlaşmasının tamamlanmamasını, 4 dükkân sahibinin haklarının fazlasını istemesine bağlamaktadır. Bu süreç içerisinde, evlerinde tadilat yapamadıklarını, kiracı bile zor bulunduğu bahsetmiştir. Firma sahiplerinin temsilcilerinin, mahallede sözü geçebilecek kesimden seçilip, maaş ve sigorta haklarını temin ettikten sonra proje başlama ya da proje hakkında gerçekleştirilecek projeden bilgi alamadıklarından yakınmaktadır. Tayyip Bey Başaran Yapı ile anlaşmaları, 2.5 yıl kadar uzayan projelerinde kendilerine, 205 m² den 5 adet 80 m² 2+1 daire sahibi olmaktadır. Kentsel dönüşüm sonrası burada yaşamayacaklarını, aidatların max. 500 TL olursa oturabileceklerini, bu tutarın üstündeki değeri, emekli maaşları ile karşılayamayacaklarını belirten Tayyip Bey, kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe'nin birbirini tanıyan insanlardan oluştuğunu, komşuluk ilişkilerinin aile bağı kadar güçlü olduğunu, kentsel dönüşüm sonrası, yüksek, depreme dayanıklı ama birbirini göremeyen kişilerin yaşayacaklarını ifade etmiştir. Dönüşüm sonrası Tuzla taraflarına gidebileceklerini eklemiştir.

Fikirtepe'de kiracı olan Mardinli Halise Eroğlu 32 yaşında ev hanımıdır. 1996'dan günümüz 19 Aralık 2015'te de Fikirtepe'de ikamet etmektedir. Fikirtepe'ye yerleşme sebepleri, ucuz barınma şartları ve yakınlarının bu bölgede yaşamasıdır. Kentsel dönüşüm Halise Hanım için, yıkım sürecini çağrışmaktadır. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe'yi, çalışma imkânı olmadığı için göç ettikleri memleketine benzettiğini, kentsel dönüşüm sonrası burada barınamayacaklarını, geliştirilen projelerin üst gelir gruplarına uygun yapıldığını belirtmektedir. Başaran Yapının proje geliştirdiği alanın, şu an yaşadıkları evlerinden gitmek istemediklerini fakat sürecin buna mecbur bırakıldığını ifade ederken, Halise Hanım kentsel dönüşümün bu bölgede, kendilerini de plana dâhil edilerek projelerin kullanıcısı olması gerekliliğinden bahsetmiştir. Yıkım sürecine girdiğinde, tanıdıklarının olduğu ve ucuz barınabilecekleri başka semtlere ya da memleketlerine döneceklerini söylemiştir. Bölgede geliştirilen projelerin bu alanı seçmesini zeminin depreme dayanıklı olup, mevcut yapıların dayanıksızlığı olduğunu da ifade etmektedir.

Adnan Kayış, 50 yaşında, Süreyyapaşa Hastanesinde görevli, 3 çocuk sahibidir. 1960'dan günümüze 2015 19 Aralık'ta da Fikirtepe'de yaşamaktadır. Ordu Mesudiye- li olan Adnan Bey de, uygun barınma, tanıdık kişilerin varlığı ile bu bölgeye yerleş- miştir. Çocuklarından kızının eğitim hayatı Üsküdar Üniversitesinde devam etmekte- dir. Kentsel dönüşüm Adnan Bey için; depreme dayanıklı yeni binaları çağrıştırırken, yaşamlarını devam ettirdikleri yapılarının depreme dayanıksız olduğunun da bilin- cindedir. Adnan Bey kentsel dönüşüm kapsamında mülk sahibidir. Teknik Yapı ile %55 üzerinden anlaşan Adnan Bey, geliştirilen projede; 155 m² den 6 adet 56 m² 1+1 daire sahibi olacaktır. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe'yi, yaşam standartları dü- şük, bölge yerlisinin 10 yıl önceki halinden uzak, güvenliği düşük bir yerleşme ola- rak değerlendiren Adnan Bey, kentsel dönüşümün bu bölgenin iyileştirilmesinin çö- zümü olarak görmektedir. Kentsel dönüşüm ile yıkılan alanlarda Suriyelilerin ikamet ettiğini, yangınların sıkça yaşandığı, uyuşturucu ticaretinin arttığını ifade etmiştir. Kentsel dönüşüm bu bölgede tamamlandığında, Kadıköy'ün gözde bir yerleşimi, Bağdat Caddesinin önünde bir semt olacağı görüşünü ifade ederken, haklarına düşen daireleri satıp, yeni yerleşmede burada olmayacaklarını ifade etmiştir. Bunun sebebi- ni, geliştirilen projelerdeki sosyal donatıların, havuz, sauna vb. alanları bu bölgenin yerlisinin kullanamayacağını, aidatları da gelirlerinin üstünde olacağı sebebiyle, baş- ka yerlere gideceklerini paylaşan Adnan Bey, Yenisahra ve yakın çevresinde yaşaya- caktardır. Proje sürecinin bir an önce tamamlanıp, yeni yerleşimi için sabırsızlık içinde olan Adnan Bey, esnafların süreci uzattığını, merkezi yönetimin halkı tek ba- şına bırakıp, müteahhitlerin tekelinde olan Fikirtepe'nin, sorunlu kentsel dönüşüm uygulama süreci yaşadığını belirtmiştir.

Rıza Gün, aslen Karabüklü 62 yaşında, boyacılık ile uğraşan, 25 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamındaki mülkü için Selimoğlu-Pana Yapı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. Firmalar ile 4 sene önce anlaşma sağlanıp, imzalar atıl- mış, arsadaki diğer varisler ile anlaşma süreci tamamlanmadığı için yıkım süreci baş- lamamıştır. Brokklyn Life projesi tamamlandığında, 98 m² den (arsa ve yapı alanı toplam), 1 adet 19.60 m² 1+0 daire sahibi olacaktır. Firma, hak sahibi olan Rıza Bey'e proje başlangıç, bitiş ve genel bilgi vermemektedir. Bu bölgedeki dönüşüm planlamalarında yollar terk edildiği için m² değerlerinin düştüğünü, devletin başka bölgelerde vatandaşlara kira yardımı yaptığını, bu bölgede müteahhitlerden kira yar-

dımı alınması, Rıza Bey için sancılı, uzlaşmadan uzak kentsel dönüşümün yaşanmasının sebebidir. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe, Rıza Bey için; uygun barınma şartları, imarı olup tapusu olmayan, yaşamının büyük bölümünü devam ettirdiği yerdir. Dönüşüm sonrası, burada yaşayamayacağını belirten Rıza Bey, kiracı olarak Kayışdağı'na yerleşecektir.

Emekli İsa Yıldırım, 45 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe'nin, uygun barınma şartları, tanıdık ilişkileri, sıcak komşulukları olan bir yer olarak görmektedir. Kentsel dönüşüm sonrası, kendisinin barınamayacağını belirtilirken, üst gelir gruplarının buranın yeni sahipleri olacağını belirtmiştir. 7 kardeşin hak sahibi olduğu mülkleri için İsa Bey, Selimoğlu-Pana Yapı ortaklığı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. Brooklyn Life projesinin gerçekleştirileceği mülklerinde, kişi başı 14 m² hak sahibi oldukları için, ucuz barınmayı devam ettirebilecekleri, İnönü Mahallesi, Kayışdağı'na yerleşecektir. İsa Bey de Rıza Bey gibi, yolların terk edilmesinden dolayı m²'lerin düştüğünü, devletin burada yaşayan vatandaşlarını müteahhitler ile karşı karşıya bırakmasından şikâyetçidir.

Cemal Kaynar 60 yaşında, Sivaslı, inşaat sektöründe çalışmakta, 20 yılı aşkın süredir Fikirtepe'de yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında mülkü olan Cemal Bey, Selimoğlu-Pana Yapı, Brooklyn Life projesinde, komisyon başkanlığı yapmaktadır. Kentsel dönüşüm Cemal Bey için, bölgelerin konumu önemi üzerinden geliştirilen projeler bütünüdür. Fikirtepe'nin de merkezi konumu sebebiyle, özel bir proje olduğunu belirten Cemal Bey, müteahhit firma-mülk sahipleri arasında tanınmış bir dönüşüm alanı olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüşüm sonrası burada yaşayacağını, süreç içinde emek verdiğini, maddi durumunun da elverişli olduğunu söylemiştir. Cemal Bey projelerin m² oranlarının çok gerçekçi olmadığı, ana cadde ve ara caddeler üzerindeki esnaflar ile de farklı anlaşmalar imzalandığını ifade etmiştir.

Adnan Akyol, Gümüşhaneli 51 yaşında, sigortacıdır. 51 yıldır Fikirtepe'de yaşamakta, dönüşüm sürecinde ise mahalle temsilcisidir. Kentsel dönüşüm kapsamındaki mülkleri için, ilk önce Almina Yapı ile imzalar atılmış, firmanın uzun zaman önce battığını öğrenince 218 imza, Babacan Yapı firmasına taşınmıştır. Babacan Yapı ile % 56 üzerinden anlaşılmıştır. Kentsel dönüşüm Adnan Bey için, depreme dayanıksız yapıların sağlıklılaştırma sürecidir. Proje bitince, 225 m² den 6 adet 100 m² 2+1 daire

sahibi olacaktır. Adnan Bey Fikirtepe'nin, 15 sene öncesine kadar evinin anahtarını kapı üzerinde bırakacak kadar güvenli hissettiği, şimdilerde ise dönüşüm sebebiyle boş kalan dairelerin kira değerlerinin düşmesi ile çeşitli kesimden insanın yaşadığı, kadın ve silah ticaretinin yapıldığı, uyuşturucu üretim ve pazarının yer tuttuğu, tehlikeli bir yerleşime dönüşmüştür. Kentsel dönüşüm sonrası yeni Fikirtepe'nin, Akyol ailesinin kültürlerine uymadığı için buradan gitmek zorunda kalmışlardır. Gidecekleri semtin iş yerinin de orada olması sebebiyle Sancaktepe olduğu, kentsel dönüşüm sonrası elit kesimin burada yaşayacağını belirtmiştir. Adnan Bey, kentsel dönüşümün yaşam standardı olmayan Fikirtepe'yi kurtardığını, m² fiyatlarının 8-10 bin TL olması, bölge insanın elinin arkasına atamayacağı bir değer olduğunu ifade etmiştir.

Emrullah Filiz, Diyarbakırlı 28 yaşında babasının bakkal dükkânı ile ilgilenen, 27 yıldır ailesi ile Fikirtepe'de yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında mülkleri olan Filiz ailesi, Selimoğlu-Pana Yapı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. Emrullah Bey de Proje için anlamının 4 yıl önce imzalandığını, sürecin bir türlü başlamadığından şikâyetçi olanlardandır. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe'nin hep ticari pazara açık bir semt olduğunu ifade ederken, kentsel dönüşüm sonrası bakkaldan kurtulacağına sevinip, Beylikdüzü'nde yaşayacaklarını ifade etmiştir. Emrullah Bey, kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'nin kendilerini ifade etmediğini, bu sebeple burada yaşayamayacaklarını açıklamıştır.

Mehmet Daldal, Mandıra Caddesinde halı satışı yapmaktadır. 27 yaşında Ispartalı olan Mehmet Bey, Ümraniye'de yaşayıp, iş yeri 10 yıldır Fikirtepe'dedir. Kentsel dönüşümün, kiracıları mağdur ettiğinden şikâyetçi olan Mehmet Bey, taşınma mecburiyetinde olduğunu, nereye taşınacağını belli olmadığını söylemiştir. Kentsel dönüşümün bu bölgede olması gerekli olduğunu ancak plansız bir dönüşümün uygulandığı görüşündedir.

Elif Yılmaz, Gümüşhaneli 32 yaşında anaokulu öğretmenidir. Elif Hanım 15 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe, birbirini tanıyan, insanların evlerinin kapısını açık bırakarak oturup, güvende hissettikleri bir mahalle olduğunu ifade eden Elif Hanım, kentsel dönüşümün bölgeye değer katmak olduğunu belirtmiştir. 2,5 yıl önce Baysaş firması ile %52 üzerinden anlaşılmış ancak sözleşmeyi imzalamayan hak sahipleri sebebiyle proje yıkım süreci başlamamıştır. 150

m²'den 2 adet 80 m² 2+1 daire sahibi olacaklardır. Firmanın sözleşme imzalarını tamamlanmadığı için süreç uzamaktadır. Dönüşüm sonrası bölgenin değiştirilen konut yapısında, kira bedeli kadar olan aidat fiyatları, Elif Hanım ve ailesinin maddi yetersizlikleri sebebiyle bölgeden ayrılmak durumunda bırakılmaktadır. Fikirtepe'den sonra buraya benzer nitelikte olan, semtlere yerleşeceklerdir. Bu semtler, Kayışdağı, Sahrayıcedit, Tuzla-Göçbeyli'dir. Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe, İstanbul'un gelişimine yön veren, üst gelir gruplarının yaşadığı otel benzeri yapı topluluğundan oluşacaktır.

Hasan Can, 62 yaşında aslen Sivaslıdır. Hasan Bey, 12 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır. Emekli olan Hasan Bey, kentsel dönüşüm öncesi Fikirtepe için mahalle ölçeğinde yaşadığını, kentsel dönüşüm ile birlikte karmaşık bir bölge olup, yabancılaştırılan bir yerleşme olarak görmektedir. Dönüşüm kavramının yabancılaştırdığına dikkat çeken Hasan Bey, kiracı olduğu için bölgede hiçbir kentsel dönüşüm ile kazanımı olmamakla birlikte, ne olacağı belirsiz süreçler sebebiyle tedirgin olarak evlerinde ikamet ettiklerini ifade etmiştir. Ev sahiplerinin Baysaş firması ile anlaşığı, sürecin uzaması ile de bölgede yaşamaya devam etmektedirler. Dönüşüm sonrası Fikirtepe yüksek katlı, sokaklarının yaşamadığı, üst gelir gruplarının yaşayacağını bir bölge olacağını belirtirken, dönüşüm sonrası memleketlerine dönebileceklerini belirtmiştir.

Sabır Karakoçoğlu, aslen Sivaslı özel bir şirkette yönetici asistanıdır. Sabır Hanım hak sahipleri lehine müteahhitlerin de iletişimde bulunduğu bir dernek kurmuştur. Hak sahibi olan Sabır Hanım kendisi gibi hak sahibi olan Alaattin Demirel ile Fikirtepe Derneğini kurmuştur. Fikirtepe kentsel dönüşümünde, ÇŞB, İBB aktörlüğünün hâkim oluşu müteahhitlerinin yararı gözetilerek kararların alındığını savunurken, Kadıköy Belediyesi'nin bölge için karar mercii olmadığını belirtmiştir. 6306 sayılı yasanın, müteahhitler lehine bölgede kullanıldığını, hak sahiplerine yasa da belirtilen kira yardımının da yapılmadığını, tamamen müteahhit firmaların inisiyatifine kalmaktadırlar. Kira yardımının yapılmamasını Bakanlığa dilekçeler ile sebepleri sorulmuş, cevap hala alınamamıştır. Riskli alan içerisinde olan Bağdat Caddesinde kira yardımı yapılırken, yine riskli alan içerisinde olan Fikirtepe'de kira yardımı yapılmamaktadır. Sabır Hanım, bölge insanının kentsel dönüşüme karşı olmadığını, 4 emsalden mülk sahiplerinin yaralanmak istediğini ancak müteahhitlerin inşaat oranlarını

düşük tutmasıyla Fikirtepe’de dönüşümün tutuklu kaldığını söylemiştir. İki taraflı hak korunan sözleşmelerin yapılıp imzalanmaması hak sahiplerini de müteahhit firmaları da olumsuz etkilemektedir. 46 firma, 57 yapı adasından oluşmaktadır. Sistemin eksikliğinden kaynaklı 5 yıldır çözümsüz oluşunun sebebi; müteahhitler ve hak sahiplerinin karşı karşıya kalmasıdır.

Sabır Hanım; bakanlığın bölgede müşavirlik hizmetleri sağlayıp, firmalar ve hak sahiplerinin mağduriyeti giderebileceği, firmaların yeterlilik seviyelerine göre elendikleri bir sistemin gerekli olduğunu savunmaktadır. Firmalar hak sahiplerini 3d görseller üzerinden ikna etmektedir. Sabır Hanım; Fikirtepe için kurulan küçük sermaye şirketlerinin bakanlık destekli kurulduğu ve bakanlık üssü yaptırımları olduğunu ifade etmiştir. Bu firmaların şu an için belirsiz kişiler için rezerv yaptıkları görüşünde olan Sabır Hanım, bölge içerisinde bu sebepten örgütlenmenin oluşmadığını belirtmiştir. TOKİ 2 yıl içerisinde anlaşma sağlanmaz ise, inşaat yapma yetkisine sahip olacak iken, CHP’nin Anayasa Mahkemesi’ne verdiği önerge ile TOKİ’nin özel proje alanı olan bölgede inşaat yapma hakkı elinden alınmıştır.

Medyada işlendiği gibi Fikirtepe’de inşaatların yükselmediğini ifade eden Sabır Hanım, 6 adada proje inşaatı sürmektedir. Bu firmalar ise, Teknik Yapı, Baysaş, Emay, Nuhoğlu ve Erkan İnşaatır. Sabır Hanım bölgede çantacıların var olduğunu, bölgede müteahhit olarak proje teklifleri sunduklarını belirtirken, büyük firmaların bölgede çalışmak istediği zaman Fikirtepe sakinleri, mahalle temsilcilerinin bölgeyi karıştırmalarına izin vermiştir. Bu temsilciler, firmaların maaşlı çalışanı olarak hizmet vermektedir. Bölgeyi bilen, sözü geçen kimselerden oluşan temsilcilikler, gerekli çoğunluğu sağlayarak firmalar ile karşılıklı ilişkilerin devamında sözleşmeler imzalanmaktadır. Bölge sakinleri çoğu zaman, sözleşmeleri okumadan, güven duydukları bu kişilerce imzaları atılıp, sonraki dönemlerde sözleşmenin mülk sahiplerine hak tanımadıkları gerçeği ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu fark edişin ardından, sözleşmelerin feshi istenmekte, genellikle de süreç mahkemeye taşınmaktadır. ÇŞB ve İBB’nin sistem kurmadan, özel sektöre bıraktıkları Fikirtepe için Sabır Hanım merkezi yönetimleri suçlu görmektedir. Bölge halkının mağduriyeti devam etmekte, aile içerisinde bireylerden birinin hakkını satın alınıp, hisseler düşürülmektedir. Rantsal dönüşümün yaşandığı Fikirtepe’de m² fiyatları 10 TL’dir.

Avukat Hürriyet Azak Hanım, Fikirtepe’de hissedarı olduğu yapı adası ile ilgili, “Riskli Alan Kararının İptalini Sağlamak” için dava açmış, Danıştay 6.Dairesi tarafından, parsel bazında bakanlık bürokratlarının başlatmış olduğu kamu-laştırmanın yasa dışı olduğu, yapıların can ve mal kaybı taşımadığı, riskli alan ile ilgili zemin etüdü raporunun düzenlenmediği gerekçesiyle iptal kararı verilmiştir. Hürriyet Hanım, yapı adasında sözleşmeyi imzalamaması sebebiyle 127 bin m2 de “acele kamulaştırma” yapılmış, Danıştay’a açılan dava iptal kararı ile parsel bazında riskli alan içerisinden çıkarılmış, şu an “ada” uygulamasından “yasal imar haklarının” uygulanmasını sağlamaya çalıştığını ifade etmiştir. Dava süreci içerisinde müteahhitler, müdahale taleplerinde bulunduğundan Danıştay 3 ay gecikmeli olarak Ekim 2015’te iptal kararını açıklamıştır.

Hürriyet Hanım, Fikirtepe’nin gecekondü bölgesi olarak oluşmadığını, maddi bedeli ödenerek tapularını aldıklarını, Turgut Özal zamanında parselasyon ile “özel mülkiyet haklarına” sahip olduklarını belirtmiştir. Hürriyet Hanım, temsilcilerin sürekli firma değişikliği yapması nedeniyle güven problemiyle sözleşmeyi imzalamamıştır. Fikirtepe’de ağalık sistemi ile mahalle temsilciliklerinin görev üstlendiğini ifade eden Hürriyet Hanım, müteahhitlerin bölge için derlenen kişilerden oluştuğunu belirtmiştir.

Hürriyet Hanımın mülkiyet hakkını koruduğu, kazandığı davasına bölge sakinlerinden haklarını korumak adına bir talepte bulunmamışlardır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Acele Kamulaştırma Kararları” sebebiyle, bölge sakinlerinin hızlıca sözleşmeleri imzalamaktadır. Davasının ardından bölgenin riskli alan olmadığını öğrenen Hürriyet Hanım, ÇŞB’nin riskli alan ilanının mülk sahiplerinin sözleşmeleri imzalaması için geliştirildiğini savunmaktadır.

ÇŞB, özel sektör ve mülk sahipleri arasında oluşan sürece de katılmamaktadır. Bölgede projelendirilmenin ada bazına dönüştürüldüğü an mülkiyete saldırı yaptığını belirten Hürriyet Hanım, bölge sakinlerinin bunu fark etmediğini, belirli meblağlar dışında asıl önemli noktaların fark edilmediğinden yakınmaktadır. Müstakil olan parseli, adaya dönüştürüldüğü an, hak sahipleri çoğalarak, sözleşme için farklı kişiler baskı yapmaya başlamaktadır. Bu baskı da mülkiyet hakkına yapılan gasptir.

Fikirtepe'nin E-5 tarafından bakıldığında gecekondular yerleşimi olarak nitelendirildiğini belirten Hürriyet Hanım, kamu arazisi üzerine yapılaşma olmadığını, parselasyon ile birlikte özel mülkiyet hakkının kazanıldığını altını çizmektedir. Hürriyet Hanım, evinin iyileştirilmesine karşı olmadığını, yüksek katlı rezidans tipi konut tipinin kendi kültürüyle örtüşmediğini, müstakil, sağlam ve sağlıklı yaşam koşullarına uygun şekilde iyileştirilmesinden yana olduğunu ifade etmiştir.

Fikirtepe'de esnaf ve yaşayanlar ile gerçekleştirilen röportajlar ışığında varılan sonuçlar: mülk sahipleri ile devletin direkt olarak iletişimde olmasını istemekte, müteahhit firmaların inisiyatifinde kalan mülk sahipleri sürecin tamamlanmayışından rahatsız, kiracı esnaf ya da daire kullanıcı bölgenin mağduriyetini yaşamakta, düşük gelir seviyesinin olduğu bölgede, mülklerinin bir anda değerlendirilmesinden fazlaca kar sağlamayı beklemektedir. Rantın hak sahibi ve firma sahipleri arasında paylaşılma-yışı, kentsel dönüşümün bölgede ilerlemesini engellemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin, bölge insanını göz ardı ettiği, üst gelir gruplarına yeni yaşam alanı oluşturulduğu açıkça görünmektedir. Bölgede gerçekleştirilen röportajların derlemesinden oluşan saptamalar Çizelge 3.6 ve 3.7 ile verilmiştir.

Çizelge 3.6. Röportaj Sonuçları

RÖPORTAJ YAPILAN KİŞİ İSİM-SOYİSİM	NERELİSİNİZ?	FIKİRTEPE'YE YERLEŞME SEBEBİ NEDİR?	MESLEĞİNİZ NEDİR?	KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA HAKLARINIZ NELERDİR?	DÖNÜŞÜM SONRASINDA NEREDE YAŞAYACAKSINIZ?	DÖNÜŞÜM SONRASI FIKİRTEPE NASIL BİR YERLEŞME OLUR?
Cemal SEVEN	Sivaslı, 61 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Kadıköy'e yakın konumu, ucuz barınma şartları, bahçeli ev alışkanlıklarıdır.	Tekstil sektöründen emektir.	Fikirtepe için yatırım fırsatıdır.	Mandıra Caddesi ve Gür Sokak arasındaki mülkler ilirazlı tapuludur. 2.07 emsalle imara açıldığından, kentsel dönüşüm yasasına tabii değildir.	Daire sahipleri de dükkân sahipleri de, gelirlerinin üstünde olduğu için burada yaşayacaktır.	Yeni bölge insanları gelir seviyeleri yüksek kişilerden, yüksek katlı yapılardan oluşacaktır.
Onur Ferit KAYA	Sivaslı, 53 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkilerdir.	Mimar	Rant	Emiroğlu ve SRP ortaklığında, Emiroğlu ile anlaşmaya varılmamış, imza süreci devam etmektedir.	Henüz belli değildir.	Üst gelir gruplarının yaşadığı bir bölge olacaktır.
Tayyip MENTEŞE	Giresunlu, 50 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkilerdir.	Emekli	Depreme dayanıklı, sağlıklı ve yüksek katlı yapılarıdır.	Başaranlar Firması ile %52 üzerinden anlaşmıştır. 205 m2 den, 5 adet 80 m2 2+1 daire alacaktır.	Tuzla, Göçbeyli	KDÖ insanların birbirini tanıdıklarını, dönüşüm sonrası komşuluk ilişkilerinin oluşmayacağı, yüksek katlı yapılardan oluşacaktır.
Halise EROĞLU	Mardinli, 19 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkiler ve göç ettikleri memleketlerine benzetmektedirler.	Ev Hanımı	Yıkım sürecidir.	Kıracı	Ucuz barınmanın, tanıdıklarının olduğu başka semtlere ya da memleketlerine gidecektir.	Zemini sağlam, mevcut yapılar sağlıklı, üst gelir gruplarına hazırlanmaktadır.
Adnan KAYIŞ	Ordu, 55 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkilerdir.	Süreyyapaşa Hastanesinde görevlidir.	Depreme dayanıklı, yeni binalardır.	Teknik Yapı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. 155 m2 den; 6 adet 56 m2 1+1 daire alacaktır.	Yenisahra ve yakın çevresinde yaşayacaktır.	Kadıköy'ün gözde semti olup, Bağdat Caddesini de geçecektir.
Rıza GÜN	Karabükü, 25 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma şartlarıdır.	İnşaat boyacılığı yapmaktadır.	Kira yardımı alınan, yıkım sürecidir.	Selimoğlu-Pana Yapı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. 98 m2 den; 1 adet 19.60 m2 1+0 daire alacaktır.	Kıracı olarak Kayıtdağı'na yerleşecektir.	Yaşam şartlarının üstünde bir yerleşim olacaktır.
İsa YILDIRIM	45 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkilerdir.	Emekli	Yıkım sürecidir.	Selimoğlu-Pana Yapı ile %55 üzerinden anlaşmıştır. 7 kardeşin hak sahibi olduğu, kişi başı 14 m2 alacaktır.	İnönü Mahallesi ya da Kayıtdağı'na yerleşecektir.	Yaşam şartlarının üstünde bir yerleşim olacaktır.
Cemal KAYNAR	Sivaslı, 20 yılı aşkın süre Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Konumu sebebiyle yerleşmiştir.	İnşaat sektöründe çalışmaktadır.	Bölgelerin konumu üzerine geliştirilen projelerin bütünüdür.	Selimoğlu-Pana Yapı, Brooklyn Life projesi komisyon başkanlığı yapmaktadır. Oran üzerinden ifade etmek doğru değildir.	KDS burada yaşamaya devam edecektir.	-
Adnan AKYOL	Gümüşhaneli, 51 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Kadıköy'e yakın konumu, tanıdık ilişkilerdir.	Sigortacıdır.	Depreme dayanıksız yapıların sağlıklılaştırma sürecidir.	Babacan Yapı %56 üzerinden anlaşmıştır. 225 m2 den; 6 adet 100 m2 2+1 daire alacaktır.	İş yerine yakınlığı nedeniyle Sancaktepe'ye yerleşeceklerdir.	Yaşam standardı yüksek olan, elit kesim burada yaşayacaktır.
Emrullah FİLİZ	Diyarbakırlı, 28 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz Barınma ve tanıdık ilişkilerdir.	Bakkal işletmektedir.	Değer arttırmaktır.	Selimoğlu-Pana Yapı ile %55 üzerinden anlaşmışlardır.	Beylikdüzü'nde yaşayacaktır.	KDS Fikirtepe kendilerini ifade etmemektedir.
Mehmet DALDAL	İspartalı, 10 yıldır Fikirtepe'de esnaflık yapmaktadır.	Ömraniye'de yaşadığı için Fikirtepe'nin yakın konumudur.	Halı satışı mağazası işletmektedir.	Gerekli ama plansız gelişmelerdir.	Kıracı esnaf, mağdur olanlardandır.	Henüz belli değildir.	-
Elif Yılmaz	Gümüşhaneli, 15 yıldır Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz barınma koşulları ve tanıdık ilişkilerdir.	Anaokulu Öğretmenidir.	Bölgelere değer katmak için yapılan planlamalardır.	Baysaş Yapı ile %52 üzerinden anlaşmıştır. 150 m2 den, 2 adet 80 m2 2+1 daire alacaktır.	Kayıtdağı, Sahrayıcedit ve Tuzla-Göçbeyli seçenekler arasındadır.	İstanbul'un gelişimine yön veren, üst gelir gruplarının yaşadığı, otele benzer yapılardan oluşacaktır.
Hasan Can	Sivaslı, 12 yılı aşkın süre Fikirtepe'de yaşamaktadır.	Ucuz Barınma ve tanıdık ilişkilerdir.	Emekli	Bölgelerin yabancılaştırılma sürecidir.	Kıracı yaşayan ve de süreçte arka planda kalmaktadır.	Memleketlerine dönebileceklerdir.	Yüksek katlı yapılardan oluşan ve sokaklarında yaşanmayan bir semt olacaktır.

Çizelge 3.7. Röportaj Sonuçları ve Saptamalar

RÖPORTAJ YAPILAN KİŞİ İSİM-SOYİSİM	FIKİRTEPE'DEKİ ROLÜNÜZ NEDİR?	FIKİRTEPE'YE YERLEŞME SEBEBİ NEDİR?	MESLEĞİNİZ NEDİR?	KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA HAKLARINIZ NELERDİR?	SAĞLIKLIL DÖNÜŞÜM MODELİ ÖNERİNİZ VAR MI?	DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN UZAMASINDAKİ AKTÖRLER KİMLERDİR?
Sabir KARAKOÇOĞLU	Fikirtepe Derneği kurucusudur.	Kadıköy'e yakın konumu, ucuz barınma şartları, tanıdık ilişkiler, bahçeli ev alışkanlıklarıdır.	Yönetici asistanıdır. Fikirtepe Derneği kurucusudur.	Merkezi yönetimin rant için piyasaya açtığı projelendirme sürecidir.	Sözleşme imzalamaya süreçleri devam etmektedir.	Bakanlığın Müşavirlik hizmetleri vererek, firmaların yeterlilik seviyelerine göre eleme, hak sahiplerinin mağdur bırakılmamasıdır.	ÇSB İBB HUKUK MEDYA TASARIMCILAR KULLANICILAR
Hürriyet AZAK	Mülkiyet Hakları hakkında bilgilendirmek.	Kadıköy'e yakın konumu, ucuz barınma şartları, tanıdık ilişkiler, bahçeli ev alışkanlıklarıdır.	Avukat	Merkezi yönetimin değer kazandırma işlemlerinin bütünüdür.	Yapı adasını "riskli alan" içerisinden Danıştay kararı ile iptal ettirmiştir.	Ağalık sistemi, mahalle temsilcileri ve çantaçılardan arındırılmış, sistemin var olduğu planlanan bir dönüşüm uygulanmalıdır.	ÇSB İBB HUKUK MEDYA TASARIMCILAR KULLANICILAR

Ucuz barınma kaynaklı, Fikirtepe'nin az katlı sağlıklı yerleşimi, yerini yüksek katlı, depreme dayanıklı yeni kullanıcılarına hazırlanmaktadır. Kentsel dönüşümün plansız uygulamasının yaşandığı Fikirtepe, mevcut durumda yaşayan bölge insanı Anadolu'dan göç eden, dar gelir grubu emekçi kesimin yaşadığı semttir. Anadolu'da sürdürdükleri yaşamı (bkz. Şekil 3.43) Fikirtepe'de devam ettirebilirken, kentin hangi noktasında aynı koşulları devam ettirebileceklerinden şüphe etmektedirler.



Şekil 3.44. Fikirtepe'de Sokak Görüntüsü [F3]

Fikirtepe; mülk sahiplerini gelirlerinin çok üstünde kar ile kentsel dönüşüm sürecinin içine çekmektedir. Bu süreçte ağır yük altında kalan, herhangi bir hak talebinde bulunamayan kiracı olan bölge insanıdır. Esnaflardan kiracı olanlar da uzun yıllar bu bölgeye hizmet vermesine rağmen, dönüşümün görünmeyenlerindedir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, Ataşehir'de planlanan İstanbul Finans Merkezi projesi devamında ortaya çıkmıştır. Merkezi yönetimler, Finans Merkezi projesi ile Ataşehir'deki yoğunluğun fazlasını, Fikirtepe bölgesine yaymayı hedeflemektedir. Fikirtepe gecekondü ve apartmanlaşma yapı stokuna sahip bir yerleşmedir.



Şekil 3.46. Fikirtepe Kentsel Dönüşümü TV’de Programda [51]

10 Ocak tarihli televizyon programında, Fikirtepe kentsel dönüşümünün mağduriyeti dile getirilirken, Beyoğlu, Gaziosmanpaşa kentsel dönüşümün toplum yaşamındaki yansımaları, bölge sakinleri tarafından ifade edilmiştir. 6306 sayılı yasanın, müteahhit firmaların lehine, kentsel dönüşüm projelerinde kullanıldığı grup konuşmacıları tarafından açıklamaları yapılmıştır.

10 Ocak 2016 tarihinde Vartaş firması ile anlaşma sağlayan ada sakinleri ve sözleşmeyi imzalamayan hak sahipleri uzlaşmak için toplanmıştır. Bu toplantıya davetli olmadığı halde müteahhit Ömer Faruk Barata’da katılmıştır. 4 yıl önce Vartaş firması ile sözleşme imzalandığı halde, inşaat faaliyetleri başlamamış, tarafların lehine hazırlanmayan sözleşme 10 Ocak tarihli toplantıda da şartlarda anlaşma sağlanmamıştır. Sürecin uzamasının asıl sebebi, merkezi yönetimlerin bölgeyi müteahhitlere bırakıp, yasalar ile müteahhit firmaların avantajları üzerine dönüşümün devamını sağlamaya çalışmaktır.

Merkezi yönetim ÇŞB; sürecin uzanmasında acele kamulaştırma yaparak hak sahiplerinin mülklerini elinden almaktadır. Ancak firma ve hak sahiplerinin koşullarında anlaşması gereken sözleşme hazırlık ve imzalanma sürecine karışmamaktadır. Müteahhit firmaların lehine hazırlanan sözleşmeler de, hak sahipleri ÇŞB tarafından haklarını aramak amaçlı destek görmemektedir.



Şekil 3.47. Vartaş Firması Müteahhiti ve Hak Sahipleri [F3]

Anka Yapı Fikirtepe’de ilk yıkım ve inşaat faaliyetlerini yapan firmadır. Firmaya ruhsatın verildiği tarihten üç ay sonra iflas ettiği ortaya çıkmış, büyük-orta ve küçük ada olarak isimlendirilen yapı adalarında inşaatları ilerlememektedir. Hak sahipleri de iflas ertelemesine başvuran Anka Yapı’nın haklarını gasp ettiği gerekçesiyle, 10 Ocak 2016 ‘da “Anka Yapı Evim Kadıköy” şantiyesinin önünde basın açıklaması yapmıştır.



Şekil 3.48. Anka Yapı Firması ile Anlaşma Yapan Mağdur Kalan Bölge İnsanları [F3]

Basın açıklamasını yapan E. M., Fikirtepe büyük ada temsilciler kurulu başkanıdır. Fikirtepe’de Anka Yapı ile anlaşılan büyük adada, firmanın ruhsattan önce iflas ettiği, buna rağmen ruhsatın verildiği basın açıklamasında dile getirilmiştir. E. Bey mağduriyetin sesi olurken, ÇŞB ve İBB’nin bu bölgede geri durduğunu, firmalar ve hak sahiplerinin karşı karşıya bırakılıp, mağdur bırakıldıkları bir kez daha dile getirilmiştir. Firmanın hak sahiplerine proje hakkında bilgi vermediğini, basın açıklaması yapıldığı sırada Anka Yapı görevlileri arbeye yaratmaya çalışmıştır. Ada sakinleri sabrını yitirmiş, bir an önce çözüme ulaşmak istemekte, yetkili olan merkezi yönetimin bölgede gerçekleşen kentsel dönüşümde mağduriyetlerinin giderilmesi gerektiği ve kamulaştırma davalarının hatalı bir yaptırım olduğu hakkında açıklama yapmışlardır.



Şekil 3.49. Anka Yapı Firması İle İlgili Yapılan Basın Açıklaması [F3]
Fikirtepe’deki basın açıklamasında, ÇŞB, İBB, Anka Yapı’ya olumsuz düşüncelerin yazılı olduğu pankartları taşıırken, çocuklarda “Fikirtepe bizimdir, bizim kalacak” cümleleri ile haklarını aradıkları mücadele içerisinde ön sahalarda yerlerini almıştır. Basın açıklaması provokasyona yer vermeden, haklarını aramak, haklarının farkında olarak mülkiyetlerini korumak niyetiyle başlamış ve de aynı amaçla da sonlandırılmıştır.

Gecekondu yerleşim alanı olan Fikirtepe, Merdivenköy ve Dumlupınar Mahalleleri konumunun merkezi olması sebebiyle kentsel dönüşüm sürecine katılmıştır. Bu süreçte, yeni yapı üretim biçimleri, kentsel dönüşüm projeleri ile geliştirilmiştir. 6306 sayılı yasada kentsel dönüşümün uygulanacağı bölgelerde, bölge halkını yerinden etmeden dönüşümün uygulanabilirliği ifadeleri yer alsa da, planlanan ve de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri yeni kullanıcı kitlesini Çizelge 3.8 açıklayıcıdır.

Çizelge 3.8. Fikirtepe'deki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Satış Fiyatları

Firma ismi	Proje Adı	Plan Tipleri	Proje Maliyeti
TEKNİK YAPI	Concord İstanbul	1+1, 2+1, 3+1	511.800 - 1.355.400 TL
SELİMOĞLU-PANA YAPI	Brooklyn Park	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	491.832 TL başlangıç fiyatları
BAYSAŞ İNŞAAT	İstanbul 216	1+1, 2+1, 3+1	377.000 - 1.500.000 TL
ERKAN İNŞAAT	Pırlanta Göztepe	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	540.000 - 3.100.000 TL
SELKA NSK İNŞAAT	The Mandarin Acıbadem	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	425.000 - 1.00.465 TL
PALMA D'ORO MAY İNŞAAT	Velvet Towers	1+1, 2+1, 3+1	385.000 TL başlangıç fiyatları
NUHOĞLU İNŞAAT	Yenitepe Kadıköy	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	480.000 - 1.000.600 TL
USTA İNŞAAT	Kadıköy 1071	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	400.000 TL başlangıç fiyatları
EMAY İNŞAAT	Kentplus Kadıköy	1+0,1+1, 2+1, 3+1, 4+1	m2 fiyatı yaklaşık 12 bin TL
CEYLAN İNŞAAT	Muhteşem Yüzyıl Konutları	1+1, 2+1, 3+1	550.000 - 5.000.750 TL
E7	Wawe Residance	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	m2 fiyatı 6.500 TL
ŞUA İNŞAAT	Konsept Kadıköy	1+0,1+1, 2+1, 3+1, 4+1	m2 fiyatı 7 bin TL
BAŞARAN İNŞAAT	Mina Towers	1+0,1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	satışa çıkmadı
ANKA İNŞAAT	Evim Kadıköy	1+0,1+1, 2+1, 3+1, 4+1,	367.900 - 969.000 TL
SVR	Businist Office	ofis projesi	m2 fiyatı 4 bin dolar
EKŞİOĞLU İNŞAAT	Alya Life	1+0,1+1, 2+1, 3+1, 4+1	490.000 - 2.000.000 TL



Şekil 3. 50. Kentsel Dönüşümü Tamamlandığında Ulaşılması Planlanan Fikirtepe [52]
Fikirtepe Kentsel Dönüşüm proje uygulamalarını, 11 Aralık 2015’te inceleyen Brooklyn Belediye Başkanı Eric Adams’ın Fikirtepe Dönüşümü ile ilgili açıklamaları şöyledir:

”Brooklyn ile Fikirtepe’nin birbirine benzeyen çok yönü var. İki bölge de gerek imajı gerekse gelişim süreci bakımından birebir uyuyor. Yaklaşık 3 milyonluk nüfusyla ABD’deki en kalabalık ilçe haline gelen Brooklyn’de kentsel dönüşümün güzel örnekleri bulunuyor. Bugün birçok ünlü sanatçının oturmak için tercih ettiği Brooklyn, geçmişte tıpkı Fikirtepe gibi zor bir süreçten geçti. Algısı olumsuzdu. Süreçler karışıkta. Epey bir yol kat ettik. Gerek İstanbul 216 gerekse burada yükselen diğer tüm projeler tamamlandığında Fikirtepe de İstanbul’un önemli cazibe merkezi haline gelecek ve herkesin oturmak isteyeceği bir bölge olacaktır. En önce buna inanmak gerekir”. [53]

Adams kentsel dönüşüm ile ilgili tecrübelerini, Brooklyn ile Fikirtepe’nin aynı dönüşüm hedeflerine hizmet ettiğini ifade etmektedir. Bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin, yeni kullanıcılara açılması, kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik boyutunu açıklayıcıdır.

Kentler geçmişten günümüze devam eden yapılaşma hareketleri ile hızla değişerek dönüşmektedir. Bu sürekli değişim-dönüşüm hareketliliği, kent yüzeyinde mekâna ve topluma yansımaktadır. Kenti, ekonomik, politik, fiziki ve kültürel boyutlarda etkilemekte, dönüşüm temelli kentleşme yayılımı toplumu ya içine almakta ya da tamamen arkasında bırakarak devam etmektedir. Toplumun içine alınmadan planlanan kent hareketlerinde, mekânların biçimlenişi salt dönüşüm idealleri olarak ortaya çık-

maktadır. Fikirtepe Kentsel Dönüşümü, yüksek rant odaklı gelişimin yaşandığı bir dizi dönüşüm süreci geçirmektedir. Bu süreçte, geliştirilen yeni projelerin gerek tasarımı gerek satış fiyatlarının ezici gücü altında Fikirtepe başkalaşmaktadır. Fikirtepe'deki bu başkalaşım sürecinde, mülk sahibi ticari kârlılık düşüncesiyle, kiracı ise başka yerlere itilerek dönüşüm sürecinin dışında bırakılmaktadır. Toplumun dönüşemediği, kökten değiştirildiği Fikirtepe Kentsel Dönüşümü, İstanbul kentine, yalnızca imaj yenilemesi yapılan bir bölge olarak eklenmektedir.

Çizelge 3.9. Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Fikirtepe Aktörleri

AKTÖRLER	
İDEAL OLAN	FİKİRTEPE'DE OLAN
Merkezi Yönetim	Merkezi Yönetim
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) Toplu Konut İdaresi (TOKİ) İstanbul Büyükşehir Belediyesi (KİPTAŞ)	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB)
Yerel Yönetim	Sivil Toplum Kuruluşları (STK)
İl Özel İdareleri Belediyeler Muhtarlar Sivil Toplum Kuruluşları (STK)	Fidem Derneği Fikirtepe Derneği Fikirtepe Platformu
Kullanıcı	Kullanıcı
Yerinde Kalan Yerine Geçen (Yeni Kullanıcı)	Yerinde Kalan Yerinden Edilen Yerine Geçen (Yeni Kullanıcı)
Yüklenici	Yüklenici
Müteahhit	Müteahhit 'aracı emlakçılar'
Tasarımcılar	Tasarımcılar
Mimarlar Şehir Plancıları	Nokta İmar planı üzerinden bölgesel, firmalar tarafından planlanmaktadır.
Hukuk Danışmanlığı	Hukuk Danışmanlığı
Avukatlar	Avukatlar
Medya	Medya
Tv Yazılı Basın Sosyal İletişim Araçları	Tv Yazılı Basın Sosyal İletişim Araçları



Şekil 3. 51. Fikirtepe Kentsel Dönüşümü Tamamlandığında Ulaşılabilecek Fikirtepe Kentsel dönüşümde toplumun dönüşümünü, Fikirtepe’de mevcut kullanıcının yerinden edilip - yeni kullanıcının yerine geçmesi görülmektedir. Toplumsal dönüşüm olmalı savı; bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşümün, bölge halkının ekonomiye katılımını sağlayarak, sosyalliğini artırarak planlanması ve de uygulanmasıdır. Dönüşüm süreçlerine toplumun bu şekildeki katılımı, kentsel dönüşümün normal şartlardaki hedefleri içerisinde uygulanabilecektir.

Kentsel Dönüşümün Fikirtepe örneği, kent içerisinde, bölge kent yaratma çabası ile “Yenitepe-Fikirtepe” oluşturmaktadır. Yakın çevresindeki gelişimin bu bölgeye sırayet etmesi, parçacıl kentsel gelişmeyi, İstanbul’da hızla devam ettirmektedir (bkz. Şekil 3.50). Sürekli hale gelen kentsel dönüşüm, belirli bir altyapı hazırlığı olmadan, ilave yoğunluklarla Fikirtepe ile İstanbul’a eklenmektedir.

Küreselleşme ile dünya pazarına açılan İstanbul kenti, Fikirtepe’de hızla yükselen yeni konut ve yapı üretim biçimleriyle süreci devam ettirmektedir. Kentleşme pratiklerinin yansımaları toplumda ve de yeni mekân türlerinden anlaşıldığı gibi, yenilenen kent dokusu ile kentli de kentsel dönüşüm bölgelerinde yeni yerleşimlerinde değerlendirilmektedir.

Fikirtepe Kentsel dönüşümü, gecekondular ve eski binaların yıkılıp, deprem temelli kentsel dönüşümün gereği olan sağlam binaların yapılması, kamu yararı gözetilerek, bölgenin mevcut trafik yoğunluğuna ilave yoğunluk ekleyerek, altyapı sorunları çözülmeyen, üstyapıların hızla inşası, yaşanabilir bir kent için atılan adımların ne için yapıldığını gösterir niteliktedir.

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Tez çalışması kapsamında, kentten türetilen kavramlar üzerinde literatür analizleri yapılarak; kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri Fikirtepe dönüşüm alanı çalışma alanı belirlenerek incelenmiştir. Kentsel dönüşümün amaç-kapsamı, hedef-aktörleri, boyutları, politik, fiziksel ve sosyo-ekonomik yönden detaylandırılarak açıklanmıştır. Kentsel dönüşümün genel kabulleri üzerinden, Fikirtepe kentsel dönüşümünde “hedef ve aktörler” in süreç içerisindeki ilişkileri ele alınmıştır.

Kent değişiminin zamana bağlı yapılanmasında, toplumsal yaşamın mekân pratikleri üzerinde açıklayan kavramsal çerçevenin, kent değişimlerinde yapılanmanın temelini oluşturan aktör ve hedefleri, yasal kararların bölge bazında, etken sistemler lehine çalıştığı Fikirtepe kentsel dönüşümü ile örneklendirilmektedir.

Çalışmanın hipotezi; kentsel dönüşümün, kent bütününde bölgelere ayrılarak, yasal kaideler sistemin atadığı aktörler üzerinden kenti yeniden planlamakta, uygulanmakta olan dönüşüm projeleri farklı hedefler üzerinden kenti değiştirmektedir. Kent makroformunda, atıl durumda olan bölgeler, kentsel dönüşüm kavramı ile yeniden değer kazandırmak için planlanmaktadır. İstanbul’da yapılan her müdahalenin yeni bir kentsel dönüşüm dalgasına dönüşmesi, her bölge de –kentten taşan bölgeler-yaratmaya hızla devam ettirmektedir. Sürekli değişen bu yapı, kentlilerin de gündelik yaşamlarını etkilemekte, alışkanlıklar, aidiyetler, geçmişin varlığı bölge insanlarıyla beraber kent belleğinden silinmektedir. Bu yok ediş, kentin yeniden yaratıldığının, uluslararası standartlara eriştiğini varsayarak, kentsel dönüşümün aktörleri, İstanbul’u rant odaklı sınırlardan taşan kent görüntüsüne sürüklemektedir.

Fikirtepe kentsel dönüşümünü inceleme altına alırken, cevap aranan sorular şunlardır:

- Küreselleşmenin getirdiği değişim etkisiyle İstanbul daha hızlı bir dönüşüm sürecine mi girmiştir?
- İstanbul’daki her kentsel müdahale, yeni bir kentsel proje midir?
- İstanbul’da kentsel dönüşüm ile dönüşemeyen toplumsal yaşamın, kent yaşamına etkileri nelerdir?
- Fikirtepe’deki dönüşüm sürecinde izlenen yol nasıl gelişmekte, süreç içerisindeki dönüşümü hızlandırıcı etkenler nedir?

- Fikirtepe dönüşümünde katılımcı olan aktörler nedir? Bu aktörlerin rolleri nelerdir?
- Fikirtepe yerleşimini yeniden yapılandıran dönüşümün, Fikirtepe yerleşim ve kullanıcıları üzerindeki yansımaları nedir?

Tez çalışmasının ana strüktürüne kentsel dönüşümün mekâna ve sosyal yaşama etkileri oturtularak, çalışma alanının Fikirtepe kentsel dönüşümü projesi belirlenmesi, merkezi konumu ve bölgenin yeniden tanımlanıp, rant odaklı gelişmelerin gerçekleşmesini sağlamaktır.

Küreselleşme ideolojisi ile İstanbul geçmişten günümüze, kenti tasarlayıp, kentleştirmek ve kentlileri yaratmak adına birçok mega projeleri kente eklemiştir. Her siyasi konjonktürün ideal yaşam söylemleri İstanbul’u “uluslararası kent pazarına” taşımak adına yapılmıştır. Küreselleşmenin etkisi, İstanbul’da kentsel dönüşüm şantiyelerinin sayıca çoğunluğundan görülmektedir. İstanbul planlamanın eksikliğini yaşamakta ve hayallerin gerçekleştirilmeye çalışıldığı yalnızca bölge kentlerin oluşturulup, mega kent olan İstanbul’u yok sayan gelişmeler yaşamaktadır.

İstanbul, yapı odalı yenilenip, dönüşüm geçirirken, kent sakinlerini arka planda bırakmaktadır. Rantsal gelişmeler, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda, teknik ömrünü yitirmiş yapıların yenilenmesi, bölgenin değer kazandırılması yönlerinde planlanırken, bölge sakinlerini planlamanın ve uygulama sürecinin dışında bırakmaktadır. Yeniden planlanan alanlarda, geliştirilen projeler bölge sakinini yasalara uygun olarak yerinden etmeden, kentlilerinin haklarını koruyan uygulamalar gerçekleştirmelidir. Proje alanında yaşayan kesimin, yeni yapılandırma süreci içerisinde, maddi yetersizlikler ile dolaylı da olsa yerinden etmemelidir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile kentsel dönüşüm başlığı altında, kentin yapısal dönüşümünün ardında, aynı yerde kalamayan, bulunduğu noktadan daha da geriye giden kent göçmenlerine dikkat çekmek hedeflenmiştir. Küresel çağın devleştirdiği kentsel dönüşüm kavramı ardında, kentin hızla dönüşüm süreci geçirdiği, kentsel dönüşümün, toplumu planlamalara dâhil etmeden tasarlanıp, uygulanmaya devam edildiğinin Fikirtepe örneği ile açıklanmak amaçlanmıştır.

Fikirtepe kentsel dönüşümünde, ÇŞB firmalara ruhsatları vermekten, İBB avan proje ve alt yapı çalışmaları, Kadıköy Belediyesi ise ilçe sınırları içerisinde olan bir bölge

için yasal olarak yetkisizdir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, özel sektör katılımcı, hak sahiplerinin müteahhit firmalar ile anlaşma sağlamak zorunluluğuna bırakılmış ve de özel sektörün kazançlı çıktığı bir uygulamadır. Bakanlıklar tarafından master planı hazırlanmayan bölge, 138 hektarlık alan riskli alan olarak ilan edilmiştir. Nokta imar planları ile bütüncül planlamadan uzak, yeniden yapılanan bölgede tek ada tasarımı üzerinden müteahhit firmalar tarafından projeler planlanmakta, uygulanmaktadır. Fikirtepe kentsel dönüşümü çok aktörlü ve çok boyutlu dönüşüm projelerine sahne olmaktadır. Fikirtepe bölgesi, alt gelir gruplarının barındığı, Kadıköy'e yakınlığı, transfer noktaları üzerinde bulunması, bölgenin kentsel dönüşüm kapsamına alınmasının ana nedenidir. Fikirtepe'nin yeni yapılandırma için sahip olduğu potansiyelleri:

- Konumunun merkezi ve transfer noktaları üzerinde olması,
- Yakın çevresinin çehresinin değişmesi
- Küresel kent ideolojisi ile yeni yatırımların teşvikini sağlamak
- Mevcut yapıların dayanıksız ve sağlıklı barınma koşulları

Fikirtepe'de gerçekleşen dönüşüm, müteahhit firmaların inisiyatifine kalan bölge sakinlerinin haklarını koruması üzerinden şekillenmektedir. Küçük sermayeli firmalar, sözleşmenin imzalanma süreçleri uzadıkça, planladıkları projeleri hakkında hak sahiplerine bilgi vermemekte, inşaat süreçlerini uzatmaktadır. Müteahhit firmalar kendi lehine hazırlatmaktadır. Hak sahipleri istedikleri inşaat oranında anlaşma sağlamadığı noktada ÇŞB acele kamulaştırma kararları çıkartmaktadır. Müstakil olan tapular, dönüşüm ile birlikte ada bazında değerlendirildiğinde mülkiyet hakkına gasp başlamaktadır. Fikirtepe, merkezi yönetim, STK'lar, kullanıcılar, yükleniciler, hukuk ve medya aktörlüğünde kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı özel proje alanıdır. Hedeflerinde aktörler kadar çeşitli olduğu Fikirtepe kentsel dönüşümü, çantacı müteahhitler, küçük sermayeli firmalar ve hak sahiplerinin maddi kazanımlarını korumak şeklinde sürüncemeli olarak devam etmektedir.

Fikirtepe'de özel sektör dağılımı ve mülk sahipleri arasında gelişen süreç, bölgeyi fiziki ve sosyo-ekonomik boyutta etkilemektedir. 6306 sayılı yasada, kentsel dönüşüm kapsamına alınan bölge sakinlerine kira yardımı yapacağı ifadesi yer alırken, Fikirtepe'de bu yardım söz konusu olmamıştır. Mülk sahipleri, kiracı bulamamakta,

evlerinin ne zaman yıkılacağı belli olmadığı için tadilat yapamamaktadır. Kiracı bulmakta zorlanan bölgede, kiraların düşmesiyle Suriyeli göçmenler yerleşmekte, güvenlik seviyesini düşürücü grupların yaşamaya başladığı, uyuşturucu ve kadın ticaretinin yapıldığı tehlikeli, yıllardır yaşayanların korku ile dolaştıkları semt haline gelmiştir. Gündelik yaşamı olumsuz yönde etkileyen bu gelişmenin sebebi, kentsel dönüşüm sürecinin sorun odaklı ilerletilmeye çalışılmasıdır. Kiracı olan bölge sakinleri, kentsel dönüşümün göz ardı edilen, en fazla yerinden edilen kesimini oluşturmaktadır. Yılların alışkanlığı, ucuz barınma koşulları, göç ettikleri memleketlerine benzeyen, ait oldukları evlerinden, geçmişlerinden koparılmaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşümü de, İstanbul'un yaşadığı diğer semt dönüşümleri gibi yapı odaklı, yaşayanını sürükleyen, proje ile kullanıcıyı yenileyen ve de idealize eden projeler bütünüdür.

Çalışma kapsamında Fikirtepe kentsel dönüşümü ile ilgili öne çıkan sonuçlar şunlardır:

- Kiracılar için politika bulunmamasının yanı sıra mülk sahipleri de mağdur olmaktadır.
- Özel sektöre pay edilen Fikirtepe, nicelikler üzerinden planlanan projelerin toplamıdır.
- ÇŞB ve İBB'nin master plan hazırlamaması, bölgede kural koyucuların idare etmeye çalışması, dönüşüm sürecini uzatmaktadır.
- Bölgede proje uygulaması yapan firmalar, bölge için oluşturulan küçük sermayeli, farklı hizmetlere rezerv oluşturmaktadır.
- İdari bir kurumun olmayışı, firma ve mülk sahipleri arasında iki taraflı, anlaşmanın sağlanacağı sözleşmenin oluşturulamayışında ana etkidir.
- Yasa kabullerine rağmen, proje m2 fiyatları, kullanıcılarının gelir seviyelerini tanımlamaktadır.
- Kentsel dönüşüm projeleri bütünleştirici olmaları gerekirken, proje uygulamaları ile yapı alanlarını da kullanıcılarını da özelleştirmektedir.

Tez çalışması sonucunda, kentsel dönüşüm ile kentlileri, mülkiyet haklarını koruması gerektiği ön plana çıkmaktadır. Kent yaşamının temelini oluşturan kentliler, yapı yoğunlukları arasında yok sayılmadan, yeniden yapılandırma süreçlerine dâhil edile-

rek, kent yaşamına eklenmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri merkezi, yerel yönetimlerin iş birliğinde, kentin ihtiyaçları, bölgenin sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel gereksinimlerini karşılayacak şekilde planlanmalıdır. Kentin bütüncül planı hazırlanıp, atıl durumda kalmış kent parçaları, kentin içinden sıyrılmadan, kent ile örtüşen, buldukları alanın dönüşümün uygulandığı zamanın koşullarına uyan, mekân pratiklerine uygun hale eriştirilmesi, kentsel dönüşüm aktörleri tarafından sağlanmalıdır.



5. KAYNAKLAR

1. Pérouse F. J., “İstanbul’la Yüzleşme Denemeleri Çeperler, Hareketlilik ve Kentsel Bellek”, İletişim Yayınları, ISBN: 978-975-05-0867-7, sayfa: 386, 41, 369, İstanbul, 2011.
2. Çavuşoğlu E., “Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi”, Ayrıntı Yayınları, ISBN: 978-975-539-938-6, sayfa: 12, 178-179, 255, İstanbul, 2014.
3. Çakır N., “Günümüz Kentsel Dinamiklerinin Kentsel Dönüşüme Etkileri, İ.T.Ü Yüksek Lisans Tezi, sayfa: 6, Ocak, 2007.
4. Akbalık E., “Tüketim Kültürünün Etkisinde Değişen Kentsel Yaşam Biçimleri Ve Küresel Kentler”, İ.T.Ü. Yüksek Lisans Tezi, sayfa: 5, Mayıs, 2004.
5. <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/543/847.pdf?show>, (20.10.2015)
6. Urry J., (çev. Ögdül R.G.), “Yeniden Yapılanma ve Hizmetler”, Mekânları Tüketmek, Ayrıntı Yayınları, ISBN: 975-539-207-6, sayfa: 123, Nisan 1994.
7. Keyder Ç., “İstanbul Küresel İle Yerel Arasında”, Metis Yayınları, ISBN: 975-342-291-1, sayfa: 117, 28, 152, 392 Kasım, 2000.
8. Öncü A., Weyland P., “Mekân, Kültür, İktidar Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler”, İletişim Yayınları, ISBN: 978-975-470-942-1, sayfa: 9, 10, 16, İstanbul, 2013.
9. Grosz E., Bowman G., Donald J., Robins K., Mazzoleni D., Ching-Low G., (çev. Yöney T), “Kent ve İmgelem”, Yitik Ülke Masalları Kimlik ve Yer Sorunsalı, Sarmal Yayınevi, ISBN: 975-7380-78-4, sayfa: 106, İstanbul, Ağustos 1996.
10. Tekeli İ., “Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ISBN: 978-975-333-267-5, sayfa: 271, 313, 28 Ocak, 2014.
11. Şentürer, A., Ural Ş., Berber Ö., Sönmez U. F., “Zaman ve Mekân: Yorumlar”, Zaman-Mekân, Yem Yayın, ISBN: 978-975-8599-96-7, sayfa:110, İstanbul, Kasım 2005.
12. Gülmen B, “Kentleşme ve Gündelik Hayatın Transformasyonu”, İ.T.Ü. Yüksek Lisans Tezi, sayfa: 1, Ocak, 2004.
13. Tomlinson J., (Çev. Eker A.), “ Küreselleşme ve Kültür”, Küreselleşme ve Kültür, Ayrıntı Yayınları, ISBN: 978-975-539-416-9, sayfa: 11-13, İstanbul, 2013.
14. Aslanoğlu, R. A., “Küreselleşme ve Dünya Kenti”, Kent, Kimlik ve Küreselleşme, Ezgi Kitabevi, ISBN: 975 7763-93-4, sayfa: 130-135, Bursa, 2000.
15. Ataöv A., Osmay S., “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU JFA, sayı: 24:2, sayfa: 60, 2007/2.
16. Işık Ş., “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, Ege Coğrafya Dergisi, sayı: 14, sayfa: 57-71, 62, İzmir, 2005.
17. <http://v3.arkitera.com/arsgratiaartis.php?action=displayNewsItem&ID=47023>, (15.12.2015)
18. Göktürk D., Soysal L., Türel İ., “İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa”, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-800-2, sayfa: 39, 34-35, İstanbul, Haziran 2011.
19. Türkün A., “Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, ISBN: 978-605-399-334-6, sayfa: 74-75, 105, 7, 101, 102, 19-25, 19 İstanbul, Mart 2014.

20. Tekeli İ., “Son Yıllarda Bir Dünya Kenti Olurken Kentsel Bölge Haline Gelen İstanbul”, İstanbul’un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ISBN: 978-975-333-294-1, sayfa:432-433, İstanbul, 2013.
21. Öktem B., “İstanbul’da Neoliberal Kentleşme Modelinin Sosyo-Mekânsal İzdüşümleri”, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakülte Dergisi, sayı:44, sayfa: 23-40, Mart 2011.
- 22a. Urban Age Kent Verileri, “Kentlerin Ayak İzleri”, İstanbul Kesişimler Şehri, Urban Age İstanbul Konferansı, sayfa: 24, Kasım, 2009.
- 22b. Urban Age Kent Verileri, “Kentlerin Ayak İzleri”, İstanbul Kesişimler Şehri, Urban Age İstanbul Konferansı, sayfa: 24, Kasım, 2009.
23. Akkar M. Z., “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planlama, sayı: 2, 30 sayfa: 29, 2006.
24. Gündoğan Ö., “Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası Mı?”, Planlama, sayı: 2, sayfa: 46, 2006.
25. Özden P. P., “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakülte Dergisi, sayı: 35, sayfa: 217, Ekim 2006.
26. Kurtuluş H., “Kentsel Dönüşümüne Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakma”, Planlama, sayı: 2, sayfa: 49-50, 2006.
27. Yılmaz B., “Çağdaş” Kent- “Çağdaş” Konut: Kentsel Dönüşüm ve Dönüştürülen Yaşam Alanları”, Toplum ve Demokrasi, sayı: 3 (5), sayfa: 151-160, Ocak-Nisan 2009.
28. <http://emlakkulisi.com/mehmet-ergun-turan-yerinde-donusumu-amacliyoruz/277783>, (25.11.2015)
29. Köktürk E., Köktürk E., “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, sayfa: 3, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
30. Uğurlu Ö., “Neoliberal Politikalar Ekseninde Türkiye’de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi”, Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık ve Güvenlik Dergisi, sayfa:11, Ocak-Şubat-Mart 2013.
31. Candan A. B., Özbay C., “İstanbul’un Politik Ekolojisi”, Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-972-6, sayfa: 240, 55, 47-50, İstanbul 2014.
32. <http://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti> , (27.11.2015)
33. http://www.csb.gov.tr/db/nevsehir/editor/dosya/5393%20say%C3%84%C2%B11%C3%84%C2%B1%20BELED%C3%84%C2%B0YE%20KANUNUN%2073_mad_desi.pdf, (29.11.2015)
34. <http://www.gazetevatan.com/istanbul-un-risk-haritasi--589016-gundem/>, (14.12.2015)
35. <https://harita.yandex.com.tr/106124/kadikoy/?ll=29.069524%2C41.013893&z=14&panorama%5Bpoint%5D=29.047165%2C40.993581&panorama%5Bdirection%5D=172.908734%2C0.000000&panorama%5Bspan%5D=74.406231%2C47.260417>, (25.12.2015)
36. <http://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>, (20.10.2015)
37. <http://www.csb.gov.tr/iller/istanbulakdm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=10561>, (14.12.2015)

38. <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:HSredkzEaDkJ:www.journals.istanbul.edu.tr/iusskd/article/download/1023000163/1023000151+&cd=7&hl=tr&ct=clnk&gl=tr>, (17.12.2015)
39. http://www.nufusu.com/ilce/kadikoy_istanbul-nufusu , (21.12.2015)
40. <http://www.fikirtepeplatformu.org/harita> , (20.01.2016)
41. <http://konutgundem.net/haber/18-milyar-dolarlik-kentsel-donusum-fikirtepe-2972.html>, (07.12.2015)
42. <http://www.hurriyet.com.tr/arsalar-birlesip-istanbul-donusecek-issizlik-bitecek-16093428>, (15.12.2015)
43. Harvey D., (Çev. Temiz D. A.), “Asi Şehirler Şehir Hakkındaki Kentsel Devrime Doğru”, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-908-5, sayfa: 118, İstanbul, 2015.
44. <http://concordistanbul.com/konum.html>, (01.12.2015)
45. <http://istanbul216.com.tr/icerik-haber.php?id=4>, (14.12.2015)
46. http://www.panayapi.com/landing/?gclid=CPKMx4_p28kCFUETGwodVDMFUQ, (14.12.2015)
47. <http://www.erkaninsaat.com.tr/TR/FIKIRTEPE-PROJESI/3/40>, (14.12.2015)
48. <http://themandarins.com.tr/Mimari-Konsept>, (14.12.2015)
49. <http://www.velvettowers.com/rezidans.html> (14.12.2015)
50. http://www.kadikoy.bel.tr/_uploads/File/afet_aralik_2011.pdf , (14.12.2015)
51. <http://www.tvarsivi.com/ara/ulusaltv-07-01-2016-3394742y.html?p=3394745>, (20.01.2016)
52. <http://www+.milliyet.com.tr/fikirtepe-birlesti-2018-e-tarih/ekonomi/detay/2129629/default.htm> , (14.12.2015)
53. <http://www.yeniprojeler.com/emlak/fikirtepe-donusumun-merkez-ussu-brooklyne-rol-model-olacak>, (15.12.2015)
54. Altman I., Chemers M., “Culture and Enviroment”, Cambridge University Press, 1980.
55. Artun N. A., Ojalvo R., “Arzu Mimarlığı”, İletişim Yayınları, ISBN: 978-975-05-1126-4, İstanbul, 2012.
56. Bachelard G., (Çev. Tümertekin A.), “Mekânın Poetikası”, İthaki Yayınları, ISBN: 978-605-375-336-0, İstanbul, 2014.
57. Bali N. R., “Tarz-ı Hayat’tan Life Style’a Yeni Seçkinler, Yeni Mekânlar, Yeni Yaşamlar”, İletişim Yayınları, ISBN: 975-05-0049-0, İstanbul, 2002.
58. Cantek Ş. F., “Kenarın Kitabı “Ara”da Kalmak, Çeperde Yaşamak”, İletişim Yayınları, ISBN: 978-975-05-1416-6, İstanbul, 2014.
59. Çavdar A., Tan P., “İstanbul: Müstesna Şehrin İstisna Hali”, Sel Yayıncılık, ISBN: 978-975-570-636-8, İstanbul, 2013.
60. Davis M., (Çev. Koca G.), “Gecekondu Gezegeni”, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-621-3, İstanbul, 2010.

61. Eraydın A., “ Değişen Mekân: Mekânsal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış: 1923-2003”, Dost Kitabevi Yayınları, ISBN: 975-298-224-7, Ankara, 2006.
62. Gül M., (Çev. Helvacıoğlu B.), “Modern İstanbul’un Doğuşu, Bir Kentin Dönüşümü ve İzolasyonu”, Sel Yayıncılık, ISBN: 978-975-570-621-4, İstanbul, 2013.
63. İdeal Kent, “Kent ve Politika”, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Kent Araştırmaları Dergisi, ISSN:1307-9905, sayı: 12, Nisan 2014.
64. Maalouf A., (Çev. Bora A.), “Ölümcül Kimlikler”, Yapı Kredi Yayınları, ISBN: 975-08-0199-7, İstanbul, 2000.
65. Mimarlık ve Tüketim, “Çağdaş Mimarlık Sorunları”, Boyut Matbaacılık, İstanbul, 2002.
66. Mutman D., “Participative Action as a Temporary Intervention: A Tool For Sustainable Urban Transformation”, İ.T.Ü. Doktora Tezi, Kasım, 2010.
67. Rapoport A., “Kültür Mimarlık Tasarım”, Yapı Yayın, ISBN: 975-8599-52-6, İstanbul, 2004.
68. Sennett R., (Çev. Sertabiboğlu S., Kurultay C.), “Gözün Vicdanı Kentin Tasarımı ve Toplumsal Yaşam”, Ayrıntı Yayınları, ISBN: 978-975-539-262-9, İstanbul 2013.
69. Sennett R., (Çev. Birkan T.), “Yabancı Sürgün Üzerine İki Deneme”, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-974-0, İstanbul, 2014.
70. Sönmez U. F., “Seksenler İstanbul’u Kentsel Söylemini Popüler Yazılı Medya Üzerinden Okumak”, İ.T.Ü. Doktora Tezi, Kasım, 2007.
71. Şentürer A., Ural Ş., Berber Ö., Sönmez U. F., “Zaman –Mekân”, Yem Yayın, ISBN: 975-8599-96-7, İstanbul, 2008.
72. Tekeli İ., “Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ISBN: 978-975-333-253-8, İstanbul, 2010.
73. Thorns D., “ Kentlerin Dönüşümü Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam”, ISBN: 975-8828-17-7, İstanbul, 2004.

Fotoğrafların Kaynakları:

- F1. Ağabeyoğlu B., (22.10.2015).
- F2. Artuç D., (20.10.2015).
- F3. Artuç D., (10.01.2016).

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Demet Artuç

Doğum Tarihi: 06.06.1991

Lisans Üniversitesi: T.C. Maltepe Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Bölümü 2013

İş Tecrübeleri: Tago Architects, Mart-Aralık 2014

Atölye Çalışmaları: İKSV Tasarım Bienali Akademi Programı, YTÜ Eylül 2012
IAPS-CSBE Network '4.Kültür ve Mekân Tasarım
Atölyesi'/İTÜ, Eylül 2012
Bi'sürü dönüşüm, YTÜ Şubat 2013

İlgi Alanları: Piyano, Karakalem Çalışması