

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

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KARMA GELİRLİ KONUT STRATEJİSİ VE
TÜRKİYE'YE ÖZGÜ DİNAMİKLER: ANKARA-ALTINDAĞ GÜLTEPE
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

YASİN BEKTAŞ

**DOKTORA TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. ASUMAN TÜRKÜN**

İSTANBUL, 2017

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KARMA GELİRLİ KONUT STRATEJİSİ VE
TÜRKİYE'YE ÖZGÜ DİNAMİKLER: ANKARA-ALTINDAĞ GÜLTEPE
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Yasin BEKTAŞ tarafından hazırlanan tez çalışması 18.04.2017 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Sırma RAMAZANOĞULLARI TURGUT
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Binnur ÖKTEM ÜNSAL
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Doç. Dr. Tolga İSLAM
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Besime ŞEN
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Bu alışma, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu'nun 2214A numaralı programı ile desteklenmiştir.

ÖNSÖZ

Ankara Altındağ Tepesi... gecekondunun başkenti... Ulus'tan kalkan Çinçin Bağları-Gültepe levhalı dolmuşlar, medyada çıkan haberler... Çinçin pek de gidilip gelinecek bir yer olarak görülmüyordu, hâkim söylem içinde tehlikeli bir yerdi... Çinçin Gecekondu Alanı küçüklüğümden bugüne hep ilgimi çekmiştir. Son dönemlerde birbiri ardına başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları ve “Çinçin bir varmış, Çinçin bir yokmuş” başlıklı reklamlar bu alana olan araştırma hevesimi ve anlama çabamı daha da arttırmıştı. Gecekondu gruplarının yanında, bir diğer ilgimi çeken alan ise, dönüşüm sonrası alana yeni gelen insanlar ve bunların gecekondulu gruplarla olan sosyal ilişkileri üzerineydi. Bu iki farklı kesimi nasıl bir gelecek beklediği sorusu araştırma süresince cevabını aradığım en önemli sorulardan biriydi. Doktora tezi kapsamında 2012 yılında başladığım alan çalışmasını, 2014 yılı ve 2015 yılında alana birçok kez giderek takibini sağladım.

Bu alan çalışmalarında en büyük destekçim hiç şüphesiz annemdi. Derinlemesine görüşmelerde sağladığı samimi ortam, bu insanları tanımamda büyük kolaylık sağladı. Doktoraya başladığım ilk günden bugüne bilgisini, tecrübelerini, iyi niyetini, sabrını, zamanını benden esirgemeyen, en büyük destekçim sevgili hocam Prof. Dr. Asuman Türkün'e, bilgi, tecrübe ve önerileriyle çalışmamın gelişmesine ve sonuçlanmasına destek olan sayın Doç. Dr. Sırma Turgut'a, Doç. Dr. Besime Şen ve Doç. Dr. Binnur Öktem Ünsal'a; tez savunma sınavımda görüş ve önerileri ile katkıda bulunan sayın Doç. Dr. Tolga İslam'a; bilgisi, tecrübeleri ve değerli fikirleriyle çalışmama katkıda bulunan sayın Doç. Dr. Tuna Taşan Kok'a, sonsuz teşekkürler...

Bu süreçte desteklerini benden esirgemeyen ve emeklerini hiçbir zaman ödeyemeyeceğim aileme yürekten teşekkürler...

Nisan, 2017

Yasin BEKTAŞ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ	x
ÖZET	xi
ABSTRACT	xiii
BÖLÜM 1	
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	4
1.2 Tezin Amacı	8
1.3 Tezin Kapsamı	8
1.4 Hipotez	9
BÖLÜM 2	
DAR GELİRLİ KONUT ALANLARINDA POLİTİKA	
DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
2.1 Neoliberal Ekonomi Politikası ve Kentsel Dönüşüm	12
2.2 Dar Gelirli Konut Alanlarında Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları.....	16
2.2.1 Gelişmekte Olan Ülkelerde Enformel Yerleşim Alanlarının Dönüşümü	19
2.2.2 Gelişmiş Ülkelerde Azalan Sosyal Devlet Uygulamaları ve Sosyal Konut Alanlarının Dönüşümü.....	24
BÖLÜM 3	
KARMA KONUT POLİTİKASI	29
3.1 Karma Konut Stratejisinin Tanımı, Amaçları ve Uygulama Biçimi	29
3.2 Karma Konut Politikasının Varsayımları.....	31
3.2.1 Bireyler Arasındaki Sosyal Etkileşimle Sağlanan Sosyal Fırsatlar.....	31

3.2.2	Davranış Modelleri/Mahalle Etkisi	34
3.2.3	Sosyal Kontrol ve Yönetebilirlik	35
3.2.4.	Yüksek Kalitede Konut-Kamusal Hizmet Gelişimi	36
3.3	Karma Gelirli Konut Politikasının Batı'daki Gelişim Süreci.....	37
3.3.1	Amerika'da Sosyal Konut Alanlarının Dönüşümünde Yeni Bir Yaklaşım: HOPE VI Programının Evrimi ve Yeni Kentleşme	38
3.3.2	İngiltere'de Yeni İşçi Hükümeti ve Kentsel Rönesans, Kentsel Güç Birliği Raporu (Urban Task Force)	41
3.3.3	Hollanda'da Metropol Şehirler Politikası ve Beyaz Sayfa.....	45
3.4	Karma Konut Politikası Temel Varsayımlarını Başarabildi mi?	50
3.4.1	İlk Karma Konut Proje Deneyimleri ve Projelerde Başarılan Yönler..	51
3.4.2	Başarısızlıklar ve Eleştirel Değerlendirmeler	55
BÖLÜM 4		
TÜRKİYE'NİN KONUT POLİTİKALARININ ANKARA KENTİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ.....		62
4.1	1923-1950 Dönemi: Ankara'da İlk Gecekonduların Ortaya Çıkışı.....	62
4.2	1950-1980 Dönemi: Hızlı Kentleşme, Gecekondulaşma ve Yapsatçılık	68
4.3	1980-2000 Dönemi: İmar Afları, Apartmanlaşma ve Kentsel Rantın Bölüşümü	75
4.4	2000'den Günümüze: Devlet Destekli-Piyasa Odaklı Kentsel Dönüşüm ve Türkiye'ye Özgü Karma Gelirli Konut Yaklaşımı	80
BÖLÜM 5		
GÜLTEPE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ ALAN ARAŞTIRMASI SONUÇLARI ...		90
5.1	Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi İçinde Çiğcin Bağları'nın Gelişim Süreci.	90
5.2	Dönüşüm Süreci ve Gerekçeleri.....	101
5.3	Alana Yerleşen Hanelerin Sosyal ve Ekonomik Koşulları	104
5.3.1	Demografik Özellikler	106
5.3.2	Çalışma Hayatı, Ekonomik Durum ve Borç Düzeyleri	110
5.3.3	Kentsel Dönüşüm Sonrası Sosyal Etkileşim ve Memnuniyet Düzeyleri	125
BÖLÜM 6		
SONUÇ: TÜRKİYE'YE ÖZGÜ KARMA GELİRLİ KONUT BENZERİ YAKLAŞIM MEVCUT SORUNLARA ÇÖZÜM OLUŞTURABİLDİ Mİ?		140
6.1	Kentsel Dönüşüm Uygulaması Gecekondu Gelenlerin Sosyo-Mekansal Koşulları ile Uygun mu?	142
6.1.1	Hanelerin Ekonomik Güçleri ile Ödeme Koşulları Birbiriyle Ne Kadar Uyumlu?.....	143
6.1.2	Yüksek Katlı Toplu Konutların Dayattığı Yaşam Tarzına Gecekondu Grupları Adapte Olabildi mi?	146

6.2 Türkiye'ye Özgü Karma Gelirli Konuta Benzer Bir Yapı Pozitif Sosyal Etkileşimden Ziyade Negatif Bir Etkileşim mi Üretiyor?; Bu Durumun Dar Gelirli Kesimler Açısından Toplumsal Maliyetleri Nelerdir?	148
6.2.1 Türkiye'ye Özgü Karma Konut Alanlarına Kurumsal Satışlarla Yerleştirilen Orta Gelir Grupları Alanda Sosyal bir Kontrol ve Rol Model Etkisi Sağlayabildi mi?	149
6.2.2 Son Verirken: Türkiye'ye Özgü Karma Gelirli Konut Yaklaşımı Dar Gelirli Kesimler Açısından Bir Umut Vaat Ediyor Mu?	151
KAYNAKLAR.....	155
EK-A	
GÖRÜŞME LİSTESİ	167
A-1 Mahalle Ölçeği.....	167
A-2 Kent - İlçe Ölçeği	169
ÖZGEÇMİŞ.....	170

KISALTMA LİSTESİ

CDC	Toplum Gelişim Şirketleri
DCLG	Toplum ve Yerel Yönetim Dairesi
DETR	Çevre, Ulaşım ve Bölgeler Dairesi
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HOPE	Her Yerdeki İnsanlar İçin Konut Fırsatları
HUD	Konut ve Kentsel Gelişim Bölümü
IMF	Uluslararası Para Fonu
LIHTC	Düşük Gelirli Konut Vergi İndirimi
ODPM	Başbakanlık Ofisi
PHA	Kamu Konut İdareleri
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UN-HABİTAT	Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2. 1	Tipik sosyal konut alanı örneği.....18
Şekil 3. 1	Hollanda toplam konut stokundaki yüzdeler kullanımı.....47
Şekil 4. 1	Ankara 1960 yılı planlı alan ve gecekondu gelişimleri.....65
Şekil 4. 2	Kent çevresindeki gelişmeler 74
Şekil 4. 3	Uybadin-Yücel planı ve gecekondu alanları gelişimi, 1993..... 78
Şekil 5. 1	Altındağ Tepesi bölgesi kentsel dönüşüm projeleri 95
Şekil 5. 2	Gültepe Mahallesi 1. Etap eski konut dokusu hava fotoğrafı 96
Şekil 5. 3	Gültepe Mahallesi 1. Etap dönüşüm alanı 96
Şekil 5. 4	Gültepe Mahallesi üçüncü etap kentsel dönüşüm bölgesi..... 97
Şekil 5. 5	Gültepe Mahallesi üçüncü etap kentsel dönüşüm alanından 1. etap TOKİ bloklarına bakış 98
Şekil 5. 6	Site ortak kullanım alanları 132
Şekil 5. 7	Site duvarlardan 4. Etap bakış.....133
Şekil 5. 8	Site otoparkı.....133
Şekil 5. 9	Sitenin ortak yeşil alanı.....137

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3. 1	Harbor Point ve Ninth Square projeleri’ndeki kiracılar arasındaki gelir farklılıkları.....	52
Çizelge 4. 1	5218 sayılı yasa kapsamındaki alanların özellikleri.....	66
Çizelge 4. 2	Kentsel dönüşüm alanlarında söylem-uygulama uyumsuzluğu	87
Çizelge 5. 1	Gültepe 1. etap bölgesi’nde alanın karma gelirlilik durumu.....	105
Çizelge 5. 2	Yaş gruplarının dağılımı (2015)	107
Çizelge 5. 3	Hanehalkı büyüklüğü: 2012 ve 2015 karşılaştırması.....	110
Çizelge 5. 4	Hanehalkı ortalama aylık gelir: 2012 ve 2015 karşılaştırması.....	111
Çizelge 5. 5	Aylık borç miktarı: 2012 ve 2015 karşılaştırması	113
Çizelge 5. 6	Gültepe işsizlik oranları 2015 %	114
Çizelge 5. 7	Gültepe işgücüne katılım oranları 2015 %	114
Çizelge 5. 8	Çalışma durumu (2015).....	115
Çizelge 5. 9	Hanehalkı bireylerin eğitim düzeyleri (2015).....	120
Çizelge 5. 10	Gecekonudan gelen haneler: işteki durumu ve işteki konumu ilişkisi (2015)	121
Çizelge 5. 11	Dışarıdan gelen haneler: işteki durumu ve işteki konumu ilişkisi.....	121
Çizelge 5. 12	Hanelerin meslek dağılımları	124
Çizelge 5. 13	Çalışanların sigortalılık durumu	125
Çizelge 5. 14	Mahallede yaşamaktan memnuniyet düzeyi.....	126
Çizelge 5. 15	Memnunsu neden?	127
Çizelge 5. 16	Memnun değilse neden?	130

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KARMA GELİRLİ KONUT STRATEJİSİ VE
TÜRKİYE'YE ÖZGÜ DİNAMİKLER: ANKARA-ALTINDAĞ GÜLTEPE
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Yasin BEKTAŞ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN

1990'lı yıllarda, Kuzey Amerika ve Batı Avrupa ülkelerinin sosyal konut ve kentsel yenileme politikalarında meydana gelen en önemli değişikliklerden biri “Karma Gelirli Konut” stratejisidir. Bu strateji, toplum ekonomik ve sosyal yönden harmanlandığında, buna uygun mekânlar üretildiğinde ve temel kamu hizmetleri sağlandığında yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplumsal ilişkilerin daha iyi çalışacağı varsayımına dayanır. Kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutta ele alınmasının yarattığı sorunlar, kentsel yenileme politikalarının “sürdürülebilirlik, çeşitlilik ve yerel halk katılımı” parametreleri üzerinden daha geniş-kapsamlı ve daha uzun soluklu bir süreç olarak ele alınmasına yol açmıştır.

Türkiye’de ise 2000’li yıllarda özellikle dar gelirli kesimlerin konut alanlarına yönelen kentsel dönüşüm uygulamalarında, mevcut konutlar yıkılmakta ve hak sahipleri kimi zaman aynı alanda, kimi zaman da kentin çeperinde genellikle Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından inşa edilen yüksek katlı bloklara taşınmaktadır. Bu alanlarda inşa edilen konutlara hem gecekonduların alanlarında yaşayan hak sahipleri hem de bu konutları satın alan farklı gelir gruplarına mensup kişiler yerleştirilmektedir. Bu uygulama, karma gelirli konut girişimlerine benzer sonuçlar üretmektedir. Ancak bu durum, yoksulluğun yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltmaya yönelik bilinçli bir dönüşüm stratejisinden çok, uygulamada ortaya çıkan bir benzerlikten kaynaklanmaktadır.

Bu tezde, 1980'ler sonrasında izlenen konut politikalarının hem Türkiye'de hem de gelişmiş ülkelerde ortaya çıkardığı yeni sorunlar ve çözüm arayışları eleştirel bir bakış açısıyla irdelenecektir. Bu araştırma, Türkiye'de gecekondulaşan alanlarındaki dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal etkilerini ve "olumsal" olarak ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimleri, Ankara'nın ilk ve en önemli gecekondulaşan alanlarının görüldüğü Ankara-Altındağ Tepesi Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanında yapılan araştırmanın sonuçlarına dayanarak tartışmayı hedeflemektedir. Alan araştırması sonucunda, Türkiye'ye özgü karma gelirli konut benzeri dönüşümlerde dar gelirli kesimler açısından; yerinden edilme, mevcut sosyal ilişki ağlarının bozulması, negatif sosyal etkileşim gibi ciddi toplumsal maliyetlerin ortaya çıktığı görülmüştür. Ayrıca ekonomik krizlerin çok daha sık yaşandığı dönemlerde dar gelirli kesimleri borçlandırarak ev sahibi yapmak, bu grupların barınma sorununu çözmemekte ve zorlu barınma mücadelesini derinleştirerek yeniden üretmektedir.

Anahtar Kelimeler: Gecekondulaşma, kentsel dönüşüm, karma gelirli konut, sosyal yönden karma, sosyal etkileşim

ABSTRACT

MIXED-INCOME HOUSING STRATEGY IN URBAN RENEWAL POLICIES AND TURKEY-SPECIFIC DYNAMICS: ALTINDAG-GULTEPE CASE, ANKARA

Yasin BEKTAŞ

Department of City and Regional Planning

Phd. Thesis

Adviser: Prof. Dr. Asuman TÜRKÜN

One of the most important changes that occurred in both public housing areas and national urban renewal policies of primarily North America and Western European countries in the 1990s is the “Mixed-Income Housing Strategy”. This strategy is grounded on the assumption that poverty problems will be solved more easily and social networks will be more efficiently if society is mixed in social and economic terms and if suitable spatial organization are made and necessary public services are provided. The problems that are experienced as a result of transformations that take into consideration only physical aspects, have led to a more comprehensive and long-term approach in urban transformation, which concentrates on parameters, such as “sustainability, diversity and participation”.

In Turkey, urban areas that have high rent-earning potential have become important target points of urban transformation especially in the 2000s. The current policy concerning especially the housing areas of low-income groups constitutes demolishing squatter houses and moving the titleholders to the high-rise housing blocks built in the same area or in the periphery of the city generally by Mass Housing Development Agency (TOKİ). Apart from the titleholders from squatter housing areas, the flats in those areas are sold to households with a range of income levels by the Agency. Hence, outcomes similar to mixed-housing areas in western countries can be observed in these areas in time. However, this situation does not stem from a decisive policy of

minimizing the negative effects of “concentration of poverty”, but arises from a similarity in practice.

In this thesis, the problems and the new strategies of housing policies adopted both in developed western countries and in Turkey after 1980s will be explored. This study, a case study was made between 2012 and 2015 on Gultepe Squatter Renewal Area in Altindag district, which is the first and most important squatter housing area of Ankara. With respect to the findings of the case study made, it is aimed to discuss the social, economic and spatial results of urban renewal practices in squatter housing areas as well as the contingent developments similar to mixed-income housing in different countries. The case study has clearly shown that Turkey-specific mixed income housing development has led to serious social costs, such as displacement, disruption of existing social networks, negative social interaction e.t.c., especially for low income groups. Furthermore, in the periods in which economic crisis frequently occur, making low income groups homeowners by means of bank loans cannot solve their housing problem; instead it reproduces this problem by deepening their tough housing struggles.

Keywords: Squatter housing, urban regeneration, mixed-income housing, social mix, social interaction

GİRİŞ

Kentlerin büyüklüğü, nüfusun mekânda odaklanma kalıpları, kentte yaşayan sınıfların mekansal farklılaşması, kent içi erişilebilirlikle ilgili kalıplar vb. kentin temel parametrelerinin birinden fazla değişim meydana geliyorsa buna genel olarak dönüşüm denilebilir (Tekeli [1]). Kentler tarihsel olarak incelendiğinde ise, çeşitli radikal dönüşüm evrelerinden geçmiştir. Bu radikal dönemler, ekonomik ve siyasi yeniden yapılanmanın, üretim ve emek örgütlenmelerindeki değişimlerin hızlandığı; ve bu değişimlere eşlik eden kentlerde hızlı nüfus artışlarının yaşandığı zamanlara denk gelmiştir. Ortaya çıkan kentsel sorunlara acil çözüm yolları bulmayı gerektiren bu radikal dönemlerde, kentlerde barınma sorununa yönelik izlenen konut politikaları, yeni sınıfsal ayrışma kalıplarını üreterek, kentsel mekânın biçimlenmesinde önemli bir etkiye sahip olmuştur (Türkün [2]).

Sanayi kapitalizmi sonrasında dünyanın farklı kentlerinde üç önemli radikal dönüşüm evresinin ortaya çıktığı görülmüştür. Bu dönüşüm evrelerinin ilki; 19. yüzyıldan başlayıp 20. yüzyılın ilk yarısına kadar olan bir dönemi kapsamaktadır. Bu dönemde, sanayi kapitalizminin bir ideolojisi olarak ortaya çıkan modernite; ulus-devlet oluşumu ve kentleşme süreçlerinin birbirine paralel ve destekleyen unsurlar olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu süreçler ilk olarak Batılı ülkelerin önemli sanayi kentlerinin dönüşümünde etkili olmuştur. İkinci önemli dönüşüm evresi; İkinci Dünya Savaşı sonrasında başlayarak, 1960'ların sonlarına kadar gerçekleştiğini ifade edebiliriz. Bu dönemde; batılı ülkelerin savaş sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşası ve sosyal refah devleti politikalarının da etkisiyle; dar gelirli kesimlerin barınma ihtiyacına yönelik çok sayıda sosyal konut üretilebilmiştir. Orta gelir grupları kent merkezine belirli bir

uzaklıkta oluşturulan yeni alt kentlere yerleşirken, dar gelirli gruplar ise kent merkezinde bulunan sosyal konut alanlarında yoğunlaşmıştır (Türkün ve Kurtuluş [3]). Bu durum kentlerde farklı ayrışma biçimlerini ortaya çıkarmıştır (Weber [4]). Türkiye'nin de dahil olduğu geç sanayileşen ülkelerin bazı kentlerinde de bu ikinci radikal dönüşüm yaşanmıştır. İthal ikameci sanayileşme modelinin ağırlık kazanmasıyla, kentlerde sanayi alanlarının yoğunlaşması ve kırsal alanda başlayan çözülme, kentlere doğru büyük ölçekli göç hareketlerinin yaşanmasına neden olmuştur (Türkün ve Kurtuluş [3]). Dolayısıyla kentlerin, büyük ölçekli göç hareketleri karşısında yetersiz kalan konut arzı, özellikle büyük kentlerde gecekondu alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur (Sey [5], Tekeli [6]). Bu dönemde orta ve üst gelir gruplarının konut sorunu, yasal ve finansal düzenlemelerle piyasa mekanizması içerisinde çözülebilirken, dar gelirli kesimler açısından formel sınırlar içerisinde çözüm üretilmemiştir. Bu durum, dar gelirli kesimlerin konut sorununu enformel piyasa içerisinde çözümlenmesine yol açmış; ve gecekondu türü yapılaşmalar tek çözüm yolu olarak ortaya çıkmıştır (Türkün, Aslan ve Şen [7]).

Üçüncü dönüşüm evresi ise; 1970'lerin ortalarından itibaren kapitalizmin içine girdiği sermaye birikim krizine bağlı olarak, üretim teknolojilerinde ve sanayi alanında meydana gelen radikal değişimler, dünya mekanının farklı ölçeklerde sosyal, politik ve mekansal yeniden yapılanmaları harekete geçirmiştir (Hirst ve Zeitlin [8], Arbaci [9], Fainstein [10]). Küreselleşme olarak da tanımlanan bu süreçte, gelişmekte olan ülkelerin önemli büyük kentleri, ucuz işgücü ve üretim maliyetleriyle öne çıkarken, batıdaki sanayi kentlerinin birçoğu da "sanayisizleşme" sürecinde "üretim mekânı" olma özelliklerinin azalarak "tüketim mekânı" olmaya doğru evrilmiştir (Türkün [2]). 1980'lerde ortaya çıkan neoliberal ekonomi politikalarının da etkisiyle, kentsel mekân kullanım değerinden, değişim değerine doğru yeniden yapılanmıştır. Küresel ekonomide kentler yarışmacı pozisyonlarıyla, küresel sermayeyi kendilerine çekecek projeler üreterek, ekonomik gerilemeyi hafifletme görevini üstlenmiştir. Bu sebeple kentsel dönüşüm politikaları, sermayeyi çekecek büyük ölçekli kentsel gelişim projeleri üzerine temellenmiştir. Özellikle kentlerin marka ve imajlarının yeniden devreye sokularak, alışveriş merkezleri, stadyumlar, marinalar, eğlence mekanları gibi özellikler yatırım aktiviteleri olarak kentsel yeniden canlanmanın ortak özellikleri haline gelmiştir

(Weber [4], Scott [11], Swyngedouw vd. [12]). Bu süreçte kent merkezlerindeki en yoksul mahallelerdeki yatırımlar harekete geçmiş, sermaye ve işgücünün çekilmesiyle ekonomik gelişim yeniden sağlanmaya çalışılmıştır. Bu yatırımlar özellikle kentin merkezi bölgelerinde dar gelirli kesimlerin yoğunlaştığı sosyal konut alanları üzerinde bir dönüşüm baskısı oluşturmuştur. Bunun en temel göstergesi de, dar gelirli grupların mekansal olarak desantralize edilmesi ve orta gelir gruplarının bu alana çekilmesidir. Özellikle tarihi değere sahip merkezi konut alanları, kent merkezine yakın olmak isteyen bazı toplumsal sınıflarında ilgi odağı haline gelerek, bu alanlarda "soylulaşma" sürecinin başlamasının tetikleyicisi olmuşlardır (Ley [13], Smith [14], Van Kempen ve Priemus [15], Newman [16], Atkinson ve Bridge [17], Slater [18], Goetz [19], Şen [59], İslam [148]).

Kentsel dönüşüm olgusu, son yıllarda dünyanın birçok ülkesinde "yeni kent politika"sının önemli bir unsuru olarak gündeme geldiği görülmektedir. Bu dönüşüm olgusunun farklı sosyal devlet modeline sahip ülkelerde, değişen sosyal konut politikalarıyla, kentlerde farklı sosyo-mekansal ayrışmaları ve eşitsizlikleri ortaya çıkardığı birçok araştırmacı tarafından dile getirilmiştir. Ülkelerin değişen sosyal devlet uygulamaları çoğunlukla ilk olarak dar gelirli konut politikalarına yansıdığı görülmüştür (Swyngedouw [11], Musterd [20], Kristensen [21], Malpass [22], Özdemir [23]). 1980 sonrası çoğunlukla liberal sosyal devlet modeline sahip ülkelerde yeniden yapılanan sosyal devlet politikaları, sosyal konut alanlarındaki devlet desteklerinin azalarak, bu alanların özelleştirilmesine neden olmuş; piyasaya ve ev sahipliğine yönelik teşvikler şeklinde konut politikalarına yansımıştır (Arbaci [9], Kristensen [21]). Ev sahipliğine yönelik teşvikler ve sosyal konut alanlarının özelleştirilmesinin yanı sıra yeni inşa edilen sosyal konut alanlarının azalması da, sosyal konut rezervlerinde hızlı bir erimeye yol açmıştır (Van Kempen ve Priemus [15], Kleinhans [24], Lees [25], Goetz [26]).

Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde ise; genellikle yüksek rant elde etme potansiyeline sahip, enformel yerleşim alanlarında ve kentin dezavantajlı kesimlerin barındığı yıpranmış tarihi alanlarında kentsel dönüşüm yeni bir müdahale aracı olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel rantları yükselten bu dönüşüm müdahalesi, kentin merkezi alanlarında dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına yönelik dönüşüm baskısının da artmasına neden olmuştur. Bu projelerde sosyal, ekonomik ve mekansal sorunların

çözüleceği iddiasıyla yola çıkılmakta, ancak sürdürülebilir çözümler üretilmemekte ve özellikle dar gelirli kesimler açısından ciddi toplumsal maliyetlere neden olmaktadır. Bu toplumsal maliyetlerin başında dar gelirli kesimlerin alandan tahliyesi ya da yerinden edilmesi problemleri gelmektedir (Gilbert [27], Roy [28], Sietchiping [29], Davis [30], Bartu Candan ve Kolluoğlu [31], Türkün [32], [2], İslam ve Enlil [65]). Dönüşüm sürecinde dar gelirli kesimlerin yaşadığı alanlar sadece mülkiyet değerleri üzerinden "soyut mekanlar" olarak değerlendirilmekte ve insanların yıllar içerisinde oluşturduğu toplumsal ve yaşamsal ilişkileri göz ardı edilmektedir. Özellikle bugün TOKİ (Toplu Konut İdaresi) tarafından gerçekleştirilen gecekondu dönüşüm projelerinde, haneler eski konutları ile yeni konutları arasındaki fiyat farkı oranında borçlandırılmaktadır. Bu borcun 15 yıllık geri ödeme planıyla haneler tarafından ödenmesi beklenmektedir. Dolayısıyla dar gelirli kesimlere dönüşüm sürecinde üç seçenek sunulmaktadır: Bunlardan ilki, ya mülklerini belirlenen fiyata satmak; ikincisi yeni yapılan konutlara taşınmak; üçüncüsü ise TOKİ'nin dar gelirli kesimler için inşa ettiği konutlara yine borçlandırılarak taşınmaktır. Yapılan araştırmalarda bu seçeneklerin dar gelirli kesimlerin barınma sorunu açısından başarısızlıkla sonuçlandığı ve ciddi eleştirilere maruz kaldığı gözlenmektedir. Daha da önemlisi, bugün kentin en dezavantajlı kesimlerini temsil eden gecekondu kiracıları, neredeyse tüm örneklerde göz ardı edilmektedir (Türkün [32], [2]).

Bu tezde özellikle 1980'ler sonrasında izlenen dar gelirli konut politikalarının hem Türkiye'de hem de gelişmiş ülke kentlerinde ortaya çıkardığı dönüşümler incelenmektedir. Dar gelirli konut alanlarında dönüşüm politikaları ve uygulamaları konusundaki literatür incelendiğinde; özellikle son yıllarda gelişmiş ülke kentlerinde yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında özelleştirmelerle "karma gelirli konut" dönüşüm modeli görülürken; gelişmekte olan ülke kentlerinde ise, mülkiyetin yasallaştırılmasıyla piyasa mekanizması yoluyla dönüşüm sağlanmaya çalışıldığı görülür.

1.1 Literatür Özeti

Konut politikaları konusunda çok geniş bir literatür bulunmakla birlikte, son yıllarda özellikle Batı Avrupa ülkeleri ve A.B.D. kentlerinde uygulanmaya başlanan karma gelirli konut politikaları, kent literatüründe önemli bir gündem konusudur. 1980'li yıllar, hem

Batı Avrupa ülkeleri hem de A.B.D.'de dar gelirli konut politikalarında radikal bir dönüşümü temsil etmektedir. Bu dönemde, İngiltere'de konut politikaları kamu sektörü ekseninden, özel sektör eksenine doğru kayarken, ABD'de kent politikalarında devletin rolü ve sosyal devlet uygulamaları zayıflamış, daha neo-liberal ve piyasayı teşvik edici bir strateji benimsenmiştir. Hollanda'da 1997 yılı Beyaz Sayfa (White Paper), İsveç'te 1970 yılı Million Homes Programı, Fransa'da 1970 sonlarında Politique de la ville politikaları hem sosyal konut alanlarında hem de kentsel dönüşüm politikalarında meydana gelen en önemli değişikliklerdir (Urban Task Force [33], Andersson vd. [34], Popkin vd. [35], Van Kempen ve Priemus [15], Kleinhans [24], Berbour ve Siliee [36]). Kentlerde işsizlik oranlarının artması, yeni yoksulluk mekanlarını üretirken, aynı zamanda kentsel yoksulluk problemini "yoksulluğun yoğunlaşması" problemi olarak yeniden ele alınmasına neden olmuştur.

Hem akademik çevrelerde hem de politik uygulayıcılar tarafından farklı şekillerde tanımlanan "karma konut" politikası, özellikle Amerika ve Batı Avrupa ülkelerinde, yıpranan sosyal konut alanlarının dönüşümünde kullanılan bir kentsel yenileme müdahalesini temsil etmektedir. Karma konut terimiyle ifade edilen; karma gelir (mix income), karma mülkiyet (mix tenure), karma konut (mix housing), sosyal açıdan karma (social mix, mix community), etnik açıdan karma (ethnic mix), sosyal denge (social balance) gibi farklı ailelerin aynı konut alanında yaşadığı ve sosyal konut alanlarında gerçekleştirilen piyasa eksenli bir dönüşüm modelidir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Newman [16], Popkin vd. [35], Kleinhans [24], Wassenberg [38]; Berube [39], Van Kempen ve Bolt [40], Goetz ve Chapple [41], Goetz [19], Vale ve Freemark [42]). Tüm "karma konut" biçimleri temelde farklı gelir gruplarının ve çeşitli konut tipolojilerinin "mekansal yakınlık" (spatial proximity) hipotezinde birleşmektedir. Bu hipotez, dezavantajlı grupların sosyal yönden karma konut alanlarında oluşturdukları sosyal etkileşim sayesinde, bireysel düzeyde sosyal fırsatların iyileşeceği üzerine kurulmuştur (Joseph vd. [43], Van Kempen ve Bolt [40], Musterd ve Andersson [44], Ostendorf vd. [45], Atkinson ve Kintrea [46]). Bu politikanın ortaya çıkmasında etkili olan iki temel neden bulunmaktadır. Bunlar yoksulluğun kentsel mekânda belirli bir alanda yoğunlaşmasının olumsuz etkileri (suç ve şiddet faaliyetlerini artması, düşük eğitim

kalitesi, işsizlik problemi vb.) ve yıpranmış sosyal konut dokusudur (Smith [14], Popkin vd. [35], Brophy ve Smith [37], Berube [39], Van Kempen ve Bolt [40]).

Karma konut politikası temelde iki amaç üzerine odaklanmaktadır. Bunlardan ilki; yoksulluğun mekansal olarak yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltmak ve entegre bir toplum oluşturmak; ikincisi ise yıpranan sosyal konut dokusunu yenileyerek, yüksek kalitede konut ve mahalle gelişimini sağlamaktır (Smith [14], Brophy ve Smith [37], Popkin vd. [35], Berube [39], Joseph vd. [43], DCLG [47]). Özellikle yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarındaki tek tip kullanımın büyük problem oluşturduğu düşünülmektedir. Dolayısıyla karma konut alanlarında temel kamu hizmetlerinin sağlandığında; insanlar sosyal ve ekonomik yönden harmanlandığında, yoksulluğun daha kolay çözüleceği ve toplum işlevlerinin daha iyi çalışacağı beklenmektedir (Clampet-Lundquist [48], ODPM [49], Berube [39], Lupton ve Fuller [50], Goetz [19]).

Türkiye’de ve birçok diğer gelişmekte olan ülkenin dar gelirli konut alanlarında gerçekleştirilen dönüşümler incelendiğinde ise; birbiri ardına çıkarılan af yasalarıyla enformel yerleşim alanlarında mülkiyetin yasallaştırılarak piyasa mekanizması yoluyla dönüşümün sağlanmaya çalışıldığı görülür (Turner [51], Roy [28], Gilbert [27], Sietchiping [29], Werlin [52], Handzic [53], Öktem Ünsal ve Türkün [54]). Türkiye’de özellikle 2000’li yıllarda yüksek rant elde etme niteliğine sahip kent parçaları, gayrimenkul ve inşaat sektörleri açısından önemli hedef noktaları olmuştur. Bu durum, dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarını oluşturan gecekondu alanlarının pek çoğu üzerinde ciddi bir dönüşüm baskısına neden olmuştur. Bugün mevcut kentsel dönüşüm politikaları uyarınca, bu bölgelerdeki konutlar yıkılmakta; hak sahipleri kentin çeperinde inşa edilen yüksek katlı bloklara taşınmaktadır. Kimi projelerde ise, yoğunluklar arttırılarak yerinde dönüşüm yapılmakta; ve aynı bölgede inşa edilen konutlara hem gecekondudan hak sahibi olanlar hem de konutları satın alan orta gelir grupları yerleşmektedir.

Türkiye’de mülk edindirme odaklı bir dönüşüm politikası izlendiği için, dolayısıyla ortaya çıkan modelde ev sahipliliği temelinde karma gelir benzeri bir yapı göstermektedir. Özellikle gecekondu alanlarının dönüşümünde ortaya çıkan karma konut benzeri gelişimler, Amerika ve Batı Avrupa’da olduğu gibi bir kentsel yenileme

stratejisinden çok, uygulamada "deprem, plansız kentleşme, yasadışılık, yenileme" gibi faktörlerin "olumsal" (contingent) olarak yan yana gelmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bu uygulamanın ilk örnekleri 1989 yılında Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm projesinde ortaya çıkmıştır; bu projeyi 1990'lı yıllarda Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi takip etmiştir. Bu tür proje örneklerinde farklı gelir gruplarının aynı konut alanını paylaşıyor olması, batılı ülkelerdeki karma konut örnekleriyle bir ölçüde benzerlik göstermektedir. Özellikle 2000'lerin başlarından itibaren TOKİ aracılığı ile gerçekleştirilen gecekondü dönüşüm alanlarında bu benzerlik görülmektedir. Ancak bazı kentsel dönüşüm projelerinde, alandaki suç faaliyetlerini azaltmak için emniyet teşkilatında ve eğitim kurumlarında çalışanlara kurumsal satışlar yapılabilmektedir¹.

Ülkemizdeki akademik literatür incelendiğinde; gecekondü alanlarının ilk ortaya çıktığı dönemle ilgili birçok araştırma yapılmıştır. Ancak bu araştırmalarda odaklanılan alan genellikle gecekonduların oluşumu ve gelişimi üzerine olmuştur. Ankara, Türkiye'deki gecekondü gelişimlerini ve dönüşümlerini anlamak açısından önemli bir araştırma alanıdır. Özellikle Ankara'da ilk gecekondü gelişimlerinin görülmeye başlamasıyla, bu alanla ilgili araştırmalarda beraberinde gelmiştir. Ancak 1990'lar ve özellikle 2000'ler sonrasında dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına yönelik dönüşüm stratejilerinin radikal bir şekilde değişmesiyle, araştırmalarda bu tür dönüşüm uygulamalarının sosyal, ekonomik ve mekansal sonuçlarına yönelik olmuştur (Ulusoy [55], Uzun [56], Arıkanlı Özdemir [57], Altınörs Çırak ve Yörür [58], Şen [59], Kahraman [60], Kayasü vd. [61], Güzey [62], Turgut ve Ceylan [63], [64], Türkün [32]).

Türkiye yazınındaki gecekondü dönüşüm araştırmaları incelendiğinde; dönüşüm sonrası aynı konut alanını paylaşan hem gecekondü grupları, hem de alana sonradan yerleşen gruplar üzerindeki sosyo-mekansal sonuçlarını karşılaştırmalı olarak inceleyen araştırmalarda bir boşluk olduğu söylenebilir. Bu yüzden araştırma, hem literatürdeki bu açıklığı gidermek hem de yeni araştırmalar için temel oluşturması açısından önemli görülmektedir. Araştırmada, Gültepe Mahallesi Gecekondü Dönüşüm Projesi alanında

¹ Örneğin, Ankara Altındağ Gültepe 1. Etap Gecekondü Dönüşüm Projesi.

hem **gecekondu**dan **hak sahibi olanlar**, hem de konut satın alarak **dışarıdan yerleşen gruplar** üzerindeki sosyo-mekansal sonuçlarını karşılaştırmalı olarak incelemesi tezin özgünlüğünü oluşturmaktadır.

1.2 Tezin Amacı

2000'ler sonrasında Türkiye'de kentsel dönüşüm politikalarında radikal değişimler yaşanmış ve kentsel yenileme dinamiği kentsel rantların gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin desteklenmesiyle arttırılmasına dayandığı görülmüştür. Bu durum, gecekondu alanlarının pek çoğu üzerinde ciddi bir dönüşüm baskısına neden olmuştur. Özellikle yukarıdan yapılan müdahalelerle dönüşüm projelerinde, problemli alandaki **fiziksel, ekonomik ve toplumsal** sorunların çözüleceği iddiasıyla başlatılmaktadır. Ancak uygulanan dönüşüm modeli, alanda yaşayan sakinlerin kapsamlı sosyal ve ekonomik analizlerini içermemekte; ve **fiziksel bir müdahaleden** ibarettir. Özellikle dar gelirli kesimlerin barınma koşullarının iyileştirilmesinde ciddi problemler ortaya çıkmaktadır (Türkün [32]).

Bu bağlamda araştırma, Türkiye'de gecekondu dönüşüm alanlarında olumsal olarak ortaya çıkan "karma gelirli konut" benzeri gelişimlerin sosyo-mekansal etkilerini, Ankara-Altındağ Tepesi Gültepe Mahallesi Gecekondu Dönüşüm alanında farklı yıllarda yapılan araştırma sonuçlarına dayanarak tartışmayı hedeflemektedir. Türkiye'de "karma gelirli konut" benzeri gelişimler her ne kadar bir dönüşüm stratejisi olarak karşımıza çıkmasa da, şimdiye kadar sadece TOKİ tarafından gecekondu dönüşüm projelerinde üretilmiş 120.181 konutta [66], bu iki gelir grubunun aynı mekanı paylaşıyor olması; ve farklı gelir grupları arasındaki nötr veya negatif sosyal etkileşimin toplumsal maliyetleri açısından araştırma önemli görülmektedir.

1.3 Tezin Kapsamı

Tez çalışmasının kapsamı altı ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde literatür özeti, tezin amacı, hipotezi, kapsamı, araştırma yöntemi ve araştırma soruları ortaya konmaktadır. İkinci, üçüncü ve dördüncü bölüm kavramsal çerçevenin yer aldığı bölümlerdir. İkinci bölümde neoliberal kentsel dönüşüm politikaları tartışmaya açılmakta; ve özellikle 1980'ler sonrasında dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına ilişkin

değişen kentsel dönüşüm politikaları, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler bağlamında karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır. Üçüncü bölümde, gelişmiş ülke kentlerinde sosyal konut alanlarının dönüşümünde ortaya çıkan karma konut politikasının tanımı, amacı, çeşitleri irdelenmekte; ve temel varsayımları aktarılmaktadır. Ayrıca bu politikanın Batılı ülkelerdeki gelişim süreci, ilk karma konut deneyimlerinin başarılı yönleri ve başarısızlıkları tartışmaya açılmaktadır. Dördüncü bölümde ise, Türkiye'deki konut politikaları ve Ankara kenti örneği üzerindeki etkileri 1923 yılından başlayarak dört ana dönem içerisinde incelenmektedir. Her bir dönemde konut politikalarının nasıl değiştiği ve Ankara kenti üzerinde etkileri değerlendirilmiştir. Alan araştırması sonuçlarının aktarıldığı beşinci bölümde, ilk olarak Ankara'nın hatta Türkiye'nin ilk ve en önemli gecekondu gelişimlerinin gözlemlendiği Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi içerisinde Çinçin Bağları Mahalleleri'nin gelişim süreci analiz edilmektedir. Daha sonra, Gültepe Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Projesi Alanı üçüncü etabında henüz yıkılmamış gecekonduarda yapılan görüşmeler; ve dönüşüm sürecini ve gerekçelerini belirlemek amacıyla Altındağ Belediyesi ve TOKİ ile yapılan görüşmeler aktarılmaktadır. Bu bölümde son olarak, Gültepe Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Projesi Birinci Etap alanında hem gecekonduhan hak sahibi olanlar, hem de dışarıdan yerleşenler üzerinde farklı yıllarda yapılan araştırma sonuçları tartışmaya açılmaktadır. Altıncı ve son bölümü oluşturan sonuç bölümünde ise, kentsel dönüşüm uygulamasının ortaya çıkardığı sorunlar alan araştırması sonuçlarıyla birlikte değerlendirilerek, olası bir kentsel dönüşüm yaklaşımının öncelikleri hakkında önemli ipuçları sunulmaktadır.

1.4 Hipotez

Ülkemizde dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında uygulanan dönüşüm projelerinde, bu alanlarda yaşayanların ekonomik ve toplumsal koşulları ve talepleri yeterince dikkate alınmamaktadır. Mevcut gerçekliği dikkate almayan dönüşüm projeleri sürdürülebilir olmamakta ve zaman içerisinde hak sahipleri alandan ayrılmak zorunda kalmaktadır. Özellikle daha yüksek gelir gruplarıyla aynı mekânın paylaşıldığı karma gelirli konut benzeri uygulamalarda yaşanan ekonomik ve sosyal uyumsuzluklar, daha güçlü olanın lehine gelişmelere yol açmakta ve yerinden edilmeleri arttırmaktadır. Bu hipotezden yola çıkan tez çalışması; dönüşüm alanlarında ortaya çıkan değişimleri

ekonomik ve toplumsal gerçeklikler üzerinden tartışılmasını sağlamaya çalışmaktadır.

Araştırmada niceliksel araştırma yöntemlerinin yanı sıra, derinlemesine görüşmeler ve enformel sohbetler yoluyla niteliksel araştırma yöntemlerinden de yararlanılmıştır. Alan araştırmasında, insanların duygu ve düşüncelerini kavrayabilmek ve bağ kurabilmek amacıyla katılımcı gözlem yöntemi benimsenmiştir. Bu sebeple görüşmeler ailelerimizle birlikte ve çoğu zaman çay veya yemek eşliğinde doğal sohbet ortamında gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu yöntemle hanelerin ayrıntılı bilgilerine daha kolay ulaşılabilmektedir. Ayrıca alan araştırması, dönüşüm alanında meydana gelen değişimleri izlemeyi hedeflediği için üç senelik bir zaman dilimine yayılmıştır. Bu üç senede alanda kurulan ilişki ağları sayesinde güven duygusu gelişmiştir. Bu zaman diliminde alana birçok kez gidilerek, dönüşüm süreçlerinin alanda yaşayan gruplar üzerinde sosyal, ekonomik ve mekansal sonuçlarının takibi yapılmaya çalışılmıştır.

Tez çalışması kapsamında yapılan görüşmeler, mahalle ölçeği ve kent-ilçe ölçeği olmak üzere iki aşamada gerçekleştirilmiştir. İlk olarak kentsel ölçekte, TOKİ ve Altındağ Belediyesi ile dönüşüm gerekçeleri üzerine görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde, yönetici algısıyla birlikte dönüşümün rasyoneli anlaşılmaya çalışılmıştır. Mahalle ölçeğinde ise; Gültepe Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı Birinci Etap Bölgesi'nde, gecekondu hak sahibi olan (4 blok) ve konut satın alarak dışarıdan gelen (10 blok) hanehalkları incelenmiştir. İlk olarak 2012 yılında gecekondu hak sahibi olan 41 hanehalkı reisi ve konut satın alarak dışarıdan yerleşen 56 hanehalkı reisi ile görüşmeler yapılmıştır. Araştırmanın¹ ikinci aşaması olan 2015 yılında ise, alana yeniden gidilerek grupların dönüşümden nasıl etkilendiklerini kavramak üzere daha kapsamlı ikinci bir araştırma yapılmış ve bu süreçteki değişimler izlenmiştir. 2015 yılında yapılan görüşmelerde, önceki görüşülen gecekondu grupların yaklaşık %44'üne ulaşılabilmektedir. Bazı hanehalklarının evlerini devretmesi, bazılarının yaşamını yitirmesi gibi nedenlerle ikinci tur mülakatlarda yeniden görüşmek mümkün olmamıştır. Bu sebeple araştırmaya yeni kişiler dahil edilmiştir. 2015 yılında gecekondu hak sahibi olan 50 hanehalkı/163 kişi ve alana konut satın alarak gelen

¹ Alan araştırmasında "olasılıklı-katmanlı örnekleme yöntemi" ile yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Anketler %95 güven aralığı ve %5 hata payı ile gerçekleştirilmiştir.

68 hanehalkı/240 kişi ile daha kapsamlı görüşmeler yapılmıştır. 2015 yılında yapılan ankette toplam 118 hanehalkı ve 403 kişinin bilgisine ulaşılmıştır. Önceki yıllarda sorulan temel soruların dışında, 2015 yılında bazı yeni sorular eklenmiştir. 2015 yılı saha araştırmasında, hanehalkı bilgilerinin yanısıra, ailede yaşayan tüm bireylerin eğitim, çalışma durumu, meslek grubu, işteki konumu, işteki durumu vb. konularda daha ayrıntılı bilgiler elde edilmiştir.

Farklı yıllarda gerçekleştirilen bu görüşmeler yoluyla, hanehalklarının borçlarını ödeme kapasitesi, yeni konutlar ve konut alanına ilişkin memnuniyet düzeyleri ve Türkiye'ye özgü karma gelirli konut alanında yaşayan farklı gelir grupları arasındaki sosyal etkileşim, sosyal kontrol ve rol model etkisi incelenerek araştırmada sürecin takibi sağlanmaya çalışılmıştır. Mahalle ölçeğinde elde edilen veriler hem gecekondulu haneler hem de alana konut satın alarak gelen daha yüksek gelirli haneler açısından değerlendirilerek karşılaştırılmaktadır. Araştırmada, farklı özelliklere sahip bu iki gelir grubu arasındaki sosyal etkileşim ve sosyal kontrol düzeyinin özellikle gecekondulu gruplar açısından ne tür toplumsal maliyetlere yol açtığı incelenmektedir.

Çalışmada yanıt aranan araştırma soruları şu şekilde oluşturulmuştur:

- Kentsel dönüşüm uygulaması gecekondudan gelenlerin ekonomik ve toplumsal koşullarıyla uygun mu? Dönüşüm sonrası gecekondulu grupların yaşam koşullarında iyileşme sağlandı mı?
- Türkiye'de farklı gelir gruplarını bir araya getiren dönüşüm projelerinde, pozitif sosyal etkileşimden ziyade negatif bir etkileşim mi ortaya çıkıyor? Bu durumun özellikle dar gelirli kesimler açısından toplumsal maliyetleri nelerdir?
- Dönüşüm sonrası kurumsal satışlarla alana yerleştirilen polis, öğretmen gibi gruplar düşük gelir grubu üzerinde bir rol model etkisi oluşturabildi mi? Bu gruplar alanda gecekondudan gelenler üzerinde pozitif bir etki yarattı mı? Bunun gecekondulu gruplar açısından toplumsal maliyetleri nelerdir?
- Türkiye'ye özgü karma gelirli konut yaklaşımı dar gelirli kesimler açısından bir umut vaat ediyor mu?

DAR GELİRLİ KONUT ALANLARINDA POLİTİKA DEĞİŞİKLİĞİ

2.1 Neoliberal Ekonomi Politikası ve Kentsel Dönüşüm

Kapitalizmin 1970'lerden sonra yaşadığı sermaye birikim krizi, 1980'ler sonrasında dünyanın pek çok ülkesinde neoliberal ekonomi politikalarının yaygınlaşmasına yol açmıştır (Arbaci [9], Fainstein [10]). 1970'lerden itibaren, üretim ve iletişim teknolojilerinde meydana gelen radikal değişimler, uluslararası, ulusal ve bölgesel ölçeklerde sosyal, politik ve mekansal yeniden yapılanmaları ve dönüşümleri harekete geçirmiştir (Hirst ve Zeitlin [8]). Küreselleşme olarak da tanımlanan bu süreçte, özellikle büyük kentler neoliberal ekonomi politikaların kültürel, ekonomik ve politik sembolleri olarak önem kazanmıştır (Amin ve Thrift [69], Scott [11]). Bu süreç çoğunlukla piyasa veya özel sektör aracılığıyla, arazi üzerinden elde edilen spekülatif toprak rantının kar talepleriyle yönlendirilmektedir (Arbaci [9], Fainstein [10], Swyngedouw [11]). Yeni ekonomi politikasında kentsel toprak arzı en önemli sermaye birikim araçlarından biri olmaktadır. Bu süreçte, ülkeler, bölgelere ve kentlere küresel sermayeyi çekecek projeleri pazarlayarak ekonomik gerilemeyi hafifletme görevi atfedilmektedir. Yeni ekonomik yapıda ulus devletlerin önemi azalırken, sermaye, ulusüstü kuruluşlar ve yerel yönetimler önem kazanmaya başlamıştır. Yerel yönetimler özel sektörün yatırım yapmasını sağlayacak altyapı olanaklarını, vergi avantajı ve işgücü ilişkileri gibi müdahalelerle uluslararası sermayeyi kent mekanına çeken önemli bir aktör durumuna gelmiştir (Harvey [70], Roberts [71], Andersson vd. [34], Swyngedouw [11], Weber [4], Turok [72], Loftman ve Nevin [73]).

1970'lerden sonra gelişmiş batı ülkelerinin birçok sanayi kentinde yaşanan sanayisizleşme sürecinde üretim, gelişmekte olan ülkelerin düşük emek maliyetine sahip kentlerine doğru kaymıştır. Bu durum küresel ölçekte finans sektörü ile hizmetler sektörünün büyümesine sebep olmuştur. Bu yeni sektörel yapıda, beyaz yakalı işler artarken, mavi yakalı işlerin azalması söz konusudur (Harvey [70], Weber [4], Scott [11], Öktem [74], Duman ve Coşkun [75]). Bu süreçte kentlerin üretim mekânı olma özellikleri azalarak, tüketim mekânı olma özellikleri öne çıkmaya başlamıştır. Bu bağlamda kentsel yeniden yapılanma politikaları, kentlerin kullanım değeri yerine değişim değeri üzerinden dönüşümünün de belirleyicisi olmuştur. Bu değişim aynı zamanda kentlerdeki vergi gelirlerinin artmasına yol açmıştır. Alışveriş merkezleri, stadyumlar, marinalar, eğlence mekanları gibi yatırım alanları kentsel yeniden canlanmanın ortak özellikleri haline gelmiştir. Özellikle kentlerin marka ve imajlarını yeniden canlandırılmak üzere yeni üretim ve hizmet sektörleri teşvik edilmiştir (Harvey [70], Weber [4], Scott [11]). Bu yapıda girişimcilik özelliklerine sahip kentlerin, kamu-özel ortaklıkları ile yerelde ekonomik gelişimi sağlayacağı varsayılmaktadır. Bu durumda piyasadaki riskleri kontrol altına alan yerel yönetimler girişimci bir aktör olarak piyasa eksenli yatırımların karlılığını artırmaktadır (Harvey [70], Swyngedouw [11], Weber [4], Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]).

Küresel ekonomi ve sanayisizleşme süreci, özellikle büyük kentlerin sanayiye dayalı ekonomik yapısının, “finans, sigorta, emlak” ve film, televizyon, tiyatro, sanat galerisi, rekreasyon, grafik tasarım, moda, müzik gibi “kültür endüstrileri”ne dayalı ekonomik bir yapıya doğru evrilmesine neden olmuştur. Bu alanlarda yapılan yatırımların, küresel ölçekte sermayeyi ve nitelikli işgücünü çekerek, kentlerin ekonomik rekabet gücünü¹ arttıracığı beklenmektedir. Nitelikli hizmetlerle birlikte kente çekilen nitelikli işgücü, kentlerin ekonomik gelişim ve büyümesinin itici gücü olarak değerlendirilmektedir. Artan iş imkanları sayesinde, refah artışının yaygınlaşacağı ve sosyo-ekonomik dışlanmalara karşı bir çözüm oluşturacağı beklenmektedir. Bu dönüşüm süreci kentlerde, ofis kuleleri, rekreasyon alanları, kültür odakları, lüks kapalı konut siteleri,

¹ Rekabet edebilirlik; ticaret, üretkenlik (inovasyon, yatırım, altyapı, girişimcilik vb.) ve istihdam oranı değişkenleri arasında karşılıklı ilişkinin bir özelliği olarak tanımlanmaktadır (Turok [72]).

karma kullanımlı yerleşimler gibi bir dizi mekansal gelişimi de beraberinde getirmiştir (Fainstein [10], Montgomery [76], Peck [77], Amin ve Thrift [69], Pratt [78], Scott [11], Tallon [79]).

Küresel ekonomide özellikle büyük kentlerin rekabet edebilirliğini güçlendirecek yeni kentsel politika, mega-öncü gelişim projeleridir. 1980'ler sonrası merkezi yönetimden azalan kaynak aktarımları, yerel yönetimleri özel sektörlerle iş birliğine iterek, uluslararası sermayeyi çekecek büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin tetikleyicisi olmuşlardır. Kamu-özel ortaklıklarıyla gerçekleştiren öncü projelerin, kentsel imajları ve arazi değerlerini arttırarak, yerelde ekonomik aktiviteleri sağlayacağı beklentisi hakimdir (Fainstein [10], Swyngedouw [11], Turok [72], Loftman ve Nevin [73], Andranovich vd. [80], Erman [81], Öktem [82], [74], Özdemir [23]). Örneğin; Berlin, Kopenhag, Dublin, Atina, Rotterdam, Londra, Birmingham, Viyana, Brüksel gibi kentlerdeki mega-öncü gelişim projeleri yeni bir kentsel imaj olarak kentsel rantların artmasına neden olmuştur.

Artan iş imkanları kentlerde her zaman eşit bir dağılım göstermemektedir. Birçok araştırmada, küresel ekonomiye entegre olan kentler, bir yandan profesyonel, üst yönetici, teknisyen, tasarımcı gibi yüksek ücretli işler üretirken, diğer yandan da çoğunlukla kadınların/göçmenlerin istihdam edildiği, düşük becerili düşük ücretli işleri üretmektedir. Bu durum kentlerdeki iş imkanlarının eşitsiz bölüşümüne neden olmaktadır. Birçok araştırma, küreselleşmenin yoksulluğu ve ayrışmayı azaltmanın aksine; kentsel eşitsizlikleri, zengin adacıklarını, sosyal güvencesiz yaşam koşullarını ve ayrışmayı arttırdığını göstermektedir. Ayrıca kentlerde dezavantajlı gruplarda sosyal uyumun sağlanmasına ve refah düzeyinin gelişmesine yönelik herhangi bir iyileşme de sağlamamıştır (Harvey [70], Roberts [71], Swyngedouw [11], Scott [11], Turok [72], Eraydın [83], Işık ve Pınarcıoğlu [84], Öktem Ünsal ve Türkün [54]).

Günümüzde bu süreç neredeyse tüm şehirlerde benzer sonuçlar doğurmaktadır. Büyük kentsel dönüşüm projeleri öncelikle piyasanın karlılığına ve rekabet edebilirliğine yönelmektedir (Fainstein [85], Fainstein [10], Loftman ve Nevin [73]). Ulusal veya uluslararası fonlar, vatandaşların sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak yerine, kentler arasındaki rekabeti destekleyecek proje temelli özel yatırımlara yöneltilmiştir

(Swyngedouw [11]). Kentsel mekânın tüketim eksenli kullanılması, kentlerdeki kısıtlı toprak arzı ve sermaye lehine düzenlenen büyük ölçekli projeler, kentsel eşitsizlikleri giderek artırmıştır. Ayrıca projeler (örneğin; Londra Docklands'deki Canary Wharf Projesi) gelecekte oluşacak spekülatif kentsel toprak rantına dayalı olduğu için çoğunlukla büyük riskler taşımıştır (Swyngedouw [11], Loftman ve Nevin [73]). Dolayısıyla bu tür öncü projeler piyasa eksenli gayrimenkul gelişimleriyle kısa dönemde avantajlar ve gelirler sağlıyor gibi görünse de, uzun vadede finansal risk ve birçok sosyo-mekansal eşitsizliklerle birlikte daha büyük sorunların tetikleyicisi olabilmektedir (Loftman ve Nevin [73]).

Kent merkezinde ikamet eden orta ve üst gelir grupların süreç içerisinde banliyölere taşınması, bu grupların boşalttığı kent merkezindeki alanlarda dezavantajlı kesimlerin yoğunlaşmasına sebep olmuştur (Weber [4]). Yoksulluğun yoğunlaştığı kent merkezlerinde emlak değerlerinin düşmesi sonucunda, bu alanlar ekonomik gelişimin yeniden ilgi odağı haline gelmiştir. Kent merkezlerinde özellikle de tarihi mekanlarda başlatılan bir dizi yenileme çalışmalarına ek olarak, yeni orta sınıfının¹ talepleri de emlak değerleri artırmış ve “soylulaşma” olarak tanımlanan süreç dezavantajlı yoksul grupların yerinden edilmesiyle sonuçlanmıştır (Slater [18], Türkün ve Ulusoy [86], Smith [14], Şen [59], [87], Uzun [88], İslam ve Enlil [65], İslam [148]). Yeni orta sınıfın bireysel yaşam tercihlerinin yanı sıra Neil Smith [89] “soylulaşma”yı rant boşluğu (rent gap) kavramıyla ilişkilendirmektedir. Bu tanıma göre, orta-üst gelir grubunun kent merkezini terk etmesi ve dezavantajlı yoksul grupların bu alanlarda yoğunlaşması kent merkezinde arsa değerlerini düşürmüştür. Azalan mevcut rant ile piyasanın dinamiklerinin kentsel gelişim projeleriyle oluşturacağı potansiyel rant arasındaki büyük boşluk soylulaşmaya neden olmaktadır (Smith [89]). Yatırımcının olmadığı durumlarda ise, yerel yönetimler kent içerisindeki yıllarca yatırım yapılmamış (disinvestment) bazı alanlara kaliteli altyapı hizmetlerini getirerek yeniden yatırım yapılmasını sağlamıştır. Sonuçta yükselen arsa rantıyla kazananlar ev sahibi olan orta gelir grubuyken, kaybeden ve yerinden edilen yine düşük gelir grupları olmuştur

¹ Çoğunlukla yüksek düzeyde eğitim gerektiren, yönetim kademeleri/profesyonel işlerde çalışan, tek başına yaşayan veya çocuksuz çiftler olarak tanımlanmaktadır (Uzun [88]).

(Newman ve Ashton [90]). Smith [91] soylulaşmanın ilk gözlemlendiği yıllarda temel aktörlerin mahalleye taşınan orta-üst sınıflar olduğunu belirtirken, günümüzde gözlemlenen soylulaşma sürecinde temel aktörlerin devlet, şirketler ve devlet-şirket ortakları çerçevesinde biçimlendiğini belirtmiştir. Smith [91] soylulaş(tır)manın küresel kentler arası rekabeti güçlendiren bir strateji olarak, neoliberal şehirciliğin eksiksiz bir ifadesi olduğunu belirtmiştir.

Neoliberal iktisat politikalarının hâkim olduğu bu dönemde sınıflar arasında artan gelir farklılıkları yeni mekansal ayrışma biçimlerini oluşturmuştur (Roberts [71]). Kentlerde dezavantajlı gruplar mekansal olarak yoğunlaşırken, zenginler ise dışarıya kapalı, steril lüks sitelerde yoğunlaşmaya başlamıştır (Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]). Kurtuluş [92] bu durumun kent ile altkent ve zengin ile yoksul'un ayrışmasıyla kalmayıp, sadece belirli bir sınıfın yararlanmasına olanak sağlayarak bir sosyal adalet sorunu oluşturduğuna dikkat çekmiştir.

Özetle neoliberal ekonomi politikaları kentlerde, sosyal, mekansal ve politik boyutta birçok dönüşümün tetikleyicisi olmuştur. Bu politikalar devletlerin sosyal destekleri azaltarak, uluslararası para akışını çekebilmek amacıyla kaynakların büyük bölümünü piyasa ve özel sektör yatırımcılarına yönlendirilmesine neden olmuştur. Bu durum genellikle yüksek gelir grubunun lehine sonuçlanırken, alt gelir gruplarına yönelik erişilebilir sosyal konut alanlarının azalması, soylulaş(tır)ma gibi birçok probleme zemin hazırlamıştır. Farklı gelir grupları arasındaki kentsel kaynakların eşitsiz paylaşımı, gruplar arasındaki gerilimleri de arttırmıştır. Dolayısıyla mekansal ayrışma, sosyal kutuplaşma, yoksulluk, kentsel eşitsizlik ve kentsel gerilim gibi problemler bu kentlerin temel özellikleri haline gelmiştir. Neoliberal kentsel dönüşüm politikaları sadece gelişmiş ülkelerin değil, aynı zamanda gelişmekte olan ülkelerin kentlerini de etkilemektedir. Bu amaçla bir sonraki bölümde özellikle 1980'lerden sonra hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerin dar gelirli konut alanlarında uyguladıkları kentsel dönüşüm politikaları ele alınmaktadır.

2.2 Dar Gelirli Konut Alanlarında Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları

Sanayi devrimiyle birlikte ortaya çıkan hızlı kentleşme süreci, ülkelerin büyük ölçekli göç karşısında yeterli konut arzına sahip olmaması nedeniyle özellikle dar gelirli

kesimlerin konut sorununun yaygınlaşmasına sebep olmuştur. Bu konut sorunu gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı etkilere sahip olmuştur. Ayrıca bu soruna ilişkin üretilen politikalar da farklılaşmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde, dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına ilişkin problemler ilk olarak 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren ortaya çıkmıştır. Bu ülkelerde dar gelirli kesimlere yönelik bir konut politikasının olmaması sebebiyle, özellikle büyük kentlerde enformel yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Enformel alanlara ilişkin çeşitli politikalar üretilse de, getirilen çözümler, enformel alanların büyümesine engel olamamıştır. Dar gelirli konut politikasında başarısız olan gelişmekte olan ülkelerde, genellikle getirilen aflarla veya planlama sistematığı içinde çözümler üretilmeye çalışılmıştır. Ancak sonuçta mülkiyet yapısı daha karmaşık hale gelmiş, hem fiziksel hem de sosyal altyapısı yetersiz yerleşim alanları ortaya çıkmıştır (Öktem Ünsal ve Türkün [54]). 1970'li yıllarda yaşanan borç kriziyle birlikte, IMF ve Dünya Bankası tarafından dayatılan tarımsal deregülasyon ve mali disiplin politikaları, gelişmekte olan ülkelerde hükümetlerin tarımsal destekleri kaldırılmasına, bunun sonucunda kırsal alandan kentlere doğru yeni bir göç akışına sebep olmuştur. Bu süreçte gerçekleşen hızlı kentleşmeyi, kentlerdeki iş arzının değil, yeni oluşan yoksul nüfusun yönlendirdiği belirtilmiştir. Deborah Bryceson, 1980'li ve 1990'lı yılları küresel çapta kırsal alt üst olma dönemi olarak nitelendirmektedir (Davis [30]).

Gelişmiş batılı ülkelerde ise, dar gelirli kesimlere yönelik müdahaleler 19. Yüzyılın sonlarından itibaren başlayarak, özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında görünürlük kazanmıştır. 2. Dünya Savaşı sonrasında artan konut açığı ve niteliksiz konut alanları sosyal konut üretimini zorunlu hale getirmiştir. Özellikle bu süreçte modern sosyal devlet modelinin gelişimiyle, sosyal konut alanlarının üretimi de hızla artmıştır. Birçok Batı Avrupa ülkesinde, yüksek orandaki konut açığı ve minimum maliyet gözetilmesi, yüksek katlı ve tek tip sosyal konut alanlarının (Şekil 2.1) gelişmesine yol açmıştır (Özdemir [23], Musterd [93]). Bu konut politikası, 1960'lı yıllara kadar işçi sınıfının refah düzeyini artırmakta etkili olduysa da 1960-1980 yılları arasında sosyal konut alanları genellikle yoksul kesimin yoğunlaştığı mekanlar haline gelmiştir (Smith [14]). Ayrıca sosyal konut alanlarının yüksek katlı ve düşük nitelikli olarak tasarlanması, zayıf

yönetimi, yetersiz bakımı gibi sebeplerle de birçok problemin gelişmesine zemin hazırlamıştır.



Şekil 2. 1 Tipik sosyal konut alanı örneği (Amsterdam Bijlmermeer Sosyal Konut Alanı, 1975 Stadsarchief Amsterdam [94])

1980’li yıllar, yerelde ekonomik gelişmenin sağlanması için, özel sektörün, ulusal ve uluslararası yatırımların ön planda olduğu, sosyal meselelerin ikinci plana alındığı bir dönemdir. 1980’li yıllardan itibaren hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, gayrimenkul gelişimleri için önemli bir politika haline gelen kentsel dönüşüm, şüphesiz dar gelirli kesimlerin yaşam alanları üzerine olmuştur (Kleinhans [24], Newman [16], Smith [14], Van Gent [95], Roy [28]). Bu politikaların aslında bir neoliberal kentleşme stratejini temsil ettiği birçok araştırmacı tarafından belirtilmiştir (Roy [28], Jones [96], Smith [14], Musterd [93]).

Küresel bir politika olarak kentsel dönüşüm hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde özel sermaye ile uyumlu önemli bir sermaye birikim aracı haline gelmiştir. 1990’lı yıllarda, devlet ve özel sermaye arasındaki bu ilişkinin yeni bir küresel kentsel strateji olarak gündeme geldiği görülmüştür. Neoliberal şehircilik olarak da tanımlanan

bu süreçte özellikle kentsel dönüşüm stratejisinin ölçeğinde, niteliğinde ve hızında önemli bir değişim yaşandığı vurgulanmaktadır. Neil Smith, bu durumun “güvenlik” söylemiyle meşrulaştırıldığını ifade etmektedir (Smith [91]). Özellikle dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarındaki dönüşümü de hedefleyen neoliberal kentleşme modeli, özel sektör kaynaklarıyla bu problemin çözüleceği ve devletin bu süreçte piyasa için uygun zemini hazırlama rolünü üstlendiği belirtilmiştir (Jones [96]).

Hem gelişmiş batılı ülkelerde, hem de gelişmekte olan ülkelerde, dar gelirli ve dezavantajlı kesimlerin yaşam alanlarında gerçekleşen dönüşüm stratejisi, temelde aynı politika ürünü olsalar da, uygulama da farklı yöntemler benimsenmiştir. Farklı ülkelerde dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarının mekansal olarak yoğunlaştığı alanlar ve bu alanlarda yaşayanların toplumsal özellikleri farklılaşmaktadır. Dar gelirli kesimler, gelişmiş ülkelerde sosyal konut alanlarında yoğunlaşırken, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise genellikle enformel yerleşim alanları, tarihi alanlar gibi mekanlarda yoğunlaşmaktadır. Dolayısıyla gerçekleşen dönüşüm uygulamaları da bu alanlar kapsamında farklılaşmaktadır. Bir sonraki bölümde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerdeki dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında uygulanan çeşitli kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamalar arasındaki farklılıklara odaklanılmaktadır.

2.2.1 Gelişmekte Olan Ülkelerde Enformel Yerleşim Alanlarının Dönüşümü

Gelişmekte olan ülkelerde dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarına ilişkin çeşitli politikalar uygulanmıştır. Bunlar 1980 öncesi dönemde yerleşim ve hizmet planı¹, mikro kredi, kendi evini yapana yardım gibi doğrudan devlet müdahalesini içeren politikalar olmuştur. 1980’li yıllarda ise, neoliberal ekonomik yapılanma politikaları ve bu politikaların gerektirdiği kentleşme modelleri ile doğrudan devlet müdahalesi yerine, piyasayı teşvik edici devlet rolü etkin olmuştur. Arazi mülkiyetinin yasallaşması, 1990’lı

¹ 1972 yılında Dünya Bankası tarafından kurulan Kentsel Projeler Bölümü kendi evini yapana yardım (self help housing), Yerleşim ve hizmet planı, yerleşim iyileştirme planları vb. programları teşvik etmiştir (World Bank 1974, 1983 akt. Jones [96]). Örneğin; 1970’lerde birçok gelişmekte olan ülke, doğrudan devlet müdahalesini içeren yerleşim ve hizmet planını uygulamıştır. Bu müdahalede kent merkezindeki gecekondu alanları temizlenerek, mevcut kentleşmiş alanın dışında, kamusal hizmetleri sağlanmış alanlara yerleri değiştirilmiştir (van der Linden, 1986 akt. Sietchiping [29]). Bu yaklaşıma, gecekondu sakinlerinin yerinden edilmesi, uygulamada yaşanan sorunlar, gecekondu yapımını engelleyememesi gibi çeşitli eleştiriler de getirilmiştir (Sietchiping [29]).

yıllarda yükselen emlak eksenli ekonomik gelişim modelinin en önemli politika araçlarından birisi olmuştur.

1980'lerde dünya genelinde yaşanan krizler, birçok gelişmekte olan ülkelerin IMF ve Dünya Bankası tarafından şekillendirilen ekonomik reform ve yapısal uyum programlarını benimsemesine neden olmuştur (Davis [30]). Dünya Bankası 1980 öncesi maliyetine konut ve hükümet destekleri programlarını teşvik ederken, 1980'li yıllarda gerçekleşen ekonomik krizler ve yapısal uyum programlarıyla, piyasa ve özel finans sektörlerine dayalı konut stratejisine doğru evrilmiştir. IMF ve Dünya Bankası tarafından, gelişmekte olan ülkelere dayatılan yapısal uyum programı sonuçlarına yönelik birçok eleştiriler getirmiştir. Yapısal uyum programları şüphesiz farklı ülkelerde farklı etkilere sahip olmuştur. Ancak bu ülkelere, devalüasyon, özelleştirme, kamu hizmetlerinin küçültülmesi gibi öneriler, kentsel yoksulluğu ve eşitsizlikleri artırmıştır. Uluslararası Çalışma Örgütü'nün araştırmalarına göre, Latin Amerika'da 1980-1986 yılları arasında yoksulluğun %50 oranında arttığı belirtilmektedir¹. Meksika'da 1980-1987 yılları arasında, gayri resmi istihdam ikiye katlanırken, sosyal harcamalar 1980 yılı seviyesinin yarısına düşmüştür². Davis, bu durumun aslında dar gelirli grupların yerlerinden edilerek, orta gelir grubu lehine sonuçlar ürettiğini belirtmiştir.

Yapısal uyum programlarının kentlerde yoksulluğu ve kentsel eşitsizlikleri artırdığı gerekçesiyle, küreselleşme ve serbest piyasa ekonomisine dayalı Washington Uzlaşısına çeşitli eleştiriler getirilmiştir. Bu eleştirilerde neoliberal kentleşme stratejisinin yanında, yoksulluğun azaltılması, kentsel kaynaklara erişebilmelerindeki eşitsizlikler gibi sosyal politikalara da dikkat çekilerek, dar gelirli kesimlere yönelik çeşitli yeni politikalar geliştirilmiştir. Bu politikalar da devlete sadece piyasa güçleri için değil, aynı zamanda insan refahı içinde çalışan bir rol atfedilmiştir (Zanetta [97]).

Dünya nüfusunun 2050'de 50 milyara ulaşacağı ve bu nüfusun %95'inin gelişmekte olan ülkelerin kentsel bölgelerinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir (Davis [30]). Birleşmiş Milletler, özellikle az gelişmiş ülkelerde, dünya nüfusunun %32'sine tekabül

¹ Potts, Urban Lives (akt. Davis [30]).

² Augustin Escobar ve Mercedes Gonzalez de la Rocha, 1995 (akt. Davis [30]).

eden yaklaşık 1 milyar insanın gecekonduya yaşadığını belirtmiştir. Özellikle bu süreç yoksulluğun kentleşmesi olarak tanımlanmıştır. Gecekondu nüfusundaki bu artışın çoğunlukla gelişmekte olan ülkelerde devam edeceği öngörülmektedir. Bu süreçte herhangi bir önlem alınmazsa, gelecek 30 yıl içerisinde, gecekondu nüfusunun yaklaşık 2 milyara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası, dünya liderlerinin de katılımıyla “Gecekondusuz Kentler” eylem planı, milenyum ortak hedefler açıklamasında, 2020 yılına kadar en az 100 milyon gecekondu sakininin yaşam alanlarında önemli iyileştirmelerin gerçekleştirilmesini hedeflemiştir. Bu planda sadece fiziksel boyutta bir çözüme değil, aynı zamanda işsizlik, düşük gelirlik, kentsel hizmetlere ulaşmada yaşanan zorluklar gibi gecekondu sürecinin sosyal, mekansal ve ekonomik özelliklerine de odaklanılmıştır. UN-Habitat gecekondu iyileştirme projelerinde kentsel yoksulluğu azaltma stratejisinde, “en iyi uygulama” olarak katılımcı gelişim modelini benimsemiştir (UN-Habitat [98]). Bu süreçte Dünya Bankası ve UN-Habitat, gecekonduyu ortaya çıkaran temel faktörün yoksulluk olduğunun farkına varmışlardır. Gelecek politikaların yoksulluğu azaltmaya yönelik oluşturulması gerekliliği vurgulanmıştır. Ancak Sietchiping bu süreçte eyleme yönelik nasıl adımlar atılacağına net olarak ifade edilmediği ve sadece slogan olarak kaldığı eleştirisini getirmiştir (Sietchiping [29]).

Nijman, gecekonduyun küresel bir problem olarak farkındalığının arttığını belirterek, bu probleme yönelik geliştirilen politikaları üç aşamada tanımlamaktadır: Bunlardan ilki ve en önemlisi piyasa güçleriyle sağlanan bir dönüşümdür (Mukhija, 2003 akt. Nijman [99]). İkincisi, merkezi planlama yerine, hükümet dışı organizasyonların ve sivil toplumun sorumluluğunda bir değişimdir. Gecekondu alanlarındaki yerel bilgiyi sağlama konusunda sivil toplum kuruluşlarının katılımına vurgu yapılmaktadır. Üçüncüsü ise, devlet sorumluluklarının merkezi yönetimden, yerel yönetime devredilmesi modelidir (Nijman [99]). Neoliberal politika değişiminde, gecekondu sağlıklılaştırma (slum upgrading) ve toprak mülkiyetinin yasallaştırılması bu sürecin en önemli stratejilerinden birisi olmuştur (Roy [28]). Yasallaşan arazi mülkiyetinin, piyasa mekanizmasıyla bütünleşmeyi sağlayarak güvence oluşturacağı ve gecekondu hanelerine kredi olanaklarını açacağı, aynı zamanda ekonomik gelişmenin de sağlanarak yoksulluğun azalacağı beklenmektedir.

Dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında mülkiyetin yasallaşmasıyla¹ yoluyla sağlanan dönüşüm yaklaşımı, yaygın olarak kullanılan politika araçlarından biri olmuştur. Bu politik araç Hernando De Soto'nun "Sermayenin Gizemi" adlı kitabında temellendirilmiştir. De Soto enformel yerleşmelerde mülkiyetin yasallaşması sonunda modern ve yönetilebilir bir ekonomi ile entegre olacağını varsaymaktadır. Enformel sektörün yasallaşmasıyla gelen güvence, kapitalist refahın dünyanın her bir köşesine ulaşacağı ve yoksulluğa bir çözüm oluşturacağı beklenmektedir (Roy [28]). De Soto'nun getirdiği bu fikirler aynı zamanda Dünya Bankası ve UN-Habitat gibi uluslararası kuruluşlar tarafından desteklenen ve başarının ön koşulu olarak değerlendirilen bir strateji de² olmuştur. (Gilbert [27], Sietchiping [29], Werlin [52]).

Gelişmekte olan ülkelerde benimsenen mülkiyetin yasallaşma politikası ve uygulamalarına ilişkin çeşitli eleştiriler de getirilmiştir. Özellikle devletlerin dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında mülkiyeti yasallaştırmasıyla, kısa vadede daha ucuz ve vergi gelirleri sağlayan politik bir yöntem olarak uygulandığı belirtilmektedir. Ayrıca yasallaşma avantajına yönelik herhangi bir deneysel kanıtının olmadığı da getirilen eleştiriler arasındadır (Gilbert [27], Handzic [53], Roy [28]). Arazi mülkiyetinin yasallaştırılmasının, dar gelirli kesimin arazi sahibi olmadığı durumda, kiralara artması gibi ek yaşam maliyetleriyle uzun vadede yeni problemler oluşturacağı belirtilmiştir (Varley, 2000 akt. Gilbert [27]). Düşük gelir grupları için yasal tapu senedinin, formel finans piyasasına ulaşmada düşük bir etkisinin olduğu ve formel piyasada kredi almada birçok sorunlu karşılaştıkları gözlenmiştir³ (Gilbert [27]).

¹ Enformel yerleşimlerde mülkiyet güvencesini sağlamak ilk olarak 1960'lı yılların sonlarında, John C. Turner çalışmalarında bahsedilmiştir. Enformel yaşam alanlarının yasallaşmasının piyasa yoluyla dönüşümü sağlayacağı ve yoksullukla mücadele de önemli bir yöntem olacağı beklenmektedir (Turner [51]). Ayrıca Turner Peru'daki gözlemlerine dayanarak gecekonduların temizlenmesinin bir çözüm oluşturmadığını, aksine bu alanlarda çevre koşullarının iyileştirilmesi ve aşamalı gelişim modelinin sağlanması durumunda başarıya ulaşılacağını belirtmiştir (Werlin [52], Handzic [53]).

² Dünya Bankasının konut politikası yazısında, gecekonduların yerleşimlerdeki arazi mülkiyetlerinin yasallaşmasının, arazi ve konut için önemli bir alış-veriş aracı olduğu vurgulanmaktadır

³ Örneğin, Lima'da mülkiyet yasallaştırma programında, sakinlerin banka kredisinden ziyade, %57'sinin kendi kaynakları ile programa dahil oldukları belirtilmiştir. Bu durumda mülkiyetin yasallaşması ile banka kredisine ulaşabilme arasında herhangi bir ilişki olmadığı saptanmıştır (Calderon, 2001 akt. Gilbert [27]). Ayrıca, iyileştirme projelerinde uluslararası yabancı şirketler tarafından sağlanan destek miktarının zamanla düştüğü belirtilmektedir. Örneğin, Dünya Bankası 1970'lerin sonlarında %42 olan iyileştirme

De Soto'nun fikirleri hem Dünya Bankası tarafından hem de birçok gelişmekte olan ülkeler tarafından benimsenmiştir. Örneğin; Şili'de askeri hükümet 1979 ve 1989 yılları arasında 500.000'den fazla tapu dağıtmıştır. Benzer şekilde daha sonra başa geçen diğer demokratik hükümetlerde, 1998 yılına kadar 150.000 tapu dağıtımı gerçekleştirmiştir. Peru'da ise, Ağustos 2000'e kadar 1.800.000 tapu dağıtımının yapılması bir diğer önemli örnektir (Chile MINVU, 1990, Rugiero Perez, 1998 akt. Gilbert [27]). Ancak düzenli bir gelire sahip olmayan yoksul gruplara yönelik oluşturulan konut politikalarının birçoğu, hedefine ulaşamamış; piyasa lehine ve düşük gelir grupların aleyhine sonuçlar üretmiştir (Gilbert [27], Roy [28], Sietchiping [29], Davis [30]).

Sonuç olarak, gelişmekte olan ülkelerde 1980'ler sonrası neoliberal ekonomik yapılanma, kamu finansmanlarının azalarak, dar gelirli kesimlerin konut sorununu büyük ölçüde piyasaya bırakılmasına yol açmıştır. Gecekondu alanlarında arazi mülkiyetinin yasallaştırılmasıyla sağlanan güvencenin, bu alanları formel konut piyasasına çekeceğini; ve piyasa yoluyla yoksulluğa bir çözüm üreteceği beklenmektedir. Ancak piyasa yoluyla sağlanan dönüşüm, düzenli bir gelire sahip olmayan haneler ve gecekondu kiracıları açısından çoğu kez alandan tahliye edilmesine yol açmaktadır. Bu durum bazı ülkelerde (Hindistan, Pakistan¹, Şili, Brezilya, Peru vb.) arazi mülkiyetinin yasallaştırılmasının yanında; yerelden kalkınma modeli, ödenebilirlik, katılım örgütlenmeleri², kooperatifleşme¹ gibi stratejilerle, gecekondu sağlıklaştırma politikalarının geliştirildiği görülmüştür.

desteği, 1980'lerin sonlarında %8'den daha düşük bir orana gerilediği belirtilmiştir (Brennan, 1993 akt. Sietchiping [29]).

¹ Örneğin; Pakistan Orangi Pilot Projesi'nde, "Yerelden gelişim modeli (development from below)"ni benimsenmiştir. Dönüşüm sürecinde tecrübe ve beceri gerektiren mesleklere sahip gecekondu grupları arasında istihdam sağlanarak, maliyetlerin azaltılmasına katkıda bulunulmuştur. Orangi Pilot Projesi'nde, insanların ortaklaşa çaba içerisinde sokak veya cadde üzerinde, ortalama 30 hanehalkını kapsayan, yerel organizasyon birimleri oluşturan ve yerel katılımı geliştirilen bir projedir (Hasan ve Vaidya [100]).

² Örneğin; Manila San Martin Pores iyileştirme projesi topluluk katılımı, yerel ve planlama çıktılarına yönelik başarılar sağlamıştır (Santiago, 1987; Kessides, 1997 akt. Sietchiping [29]). Yine benzer şekilde Dünya Bankası tarafından finanse edilen Endonezya Kampung Gecekondu Sağlıklaştırma Programı da, katılım örgütlenmeleri açısından başarı gösteren örneklerden biridir (Dünya Bankası, 1995;2003 akt. Sietchiping [29]).

2.2.2 Gelişmiş Ülkelerde Azalan Sosyal Devlet Uygulamaları ve Sosyal Konut Alanlarının Dönüşümü

1980'li yıllar hem Batı Avrupa ülkeleri hem de ABD'nin dar gelirli konut politikalarında radikal bir dönüşümü temsil etmektedir. Bu dönemdeki kentsel yapıda ve süreçlerde meydana gelen değişimler üç temel başlık altında toplanabilir. Bunlar farklı mekansal ölçeklerde; (1) Ekonomik Yeniden Yapılanma, (2) Farklı Sosyal Devlet Politika'ları ve (3) Sosyal İlişki Ağları'dır. Gelişmiş sosyal devlet modeline sahip batılı ülkeler, temel olarak finans, barınma, eğitim ve sağlık gibi hizmetleri bütün insanların ulaşabileceği şekilde organize etmektedirler. Ancak farklı sosyal devlet modeline sahip ülkeler arasındaki, değişen sosyal konut politikaları, kentlerde farklı düzeyde sosyo-ekonomik eşitsizlikleri meydana getirmiştir. 1980 sonrası yeniden yapılanan sosyal devlet modelinde, konut sektörü giderek önemini artırmıştır. Dolayısıyla, ülkelerin değişen sosyal devlet uygulamaları çoğunlukla da ilk olarak sosyal konut politikalarına yansımıştır (Musterd [20], Kristensen [21], Malpass [22]).

Bu dönemde yeni ekonomik yapı, İngiltere'de Thatcher hükümeti konut politikalarının kamu sektörü ekseninden, özel sektör eksenine doğru dönüştürürken, ABD'de ise Reagan hükümeti kent politikalarında devlet rolünü ve sosyal devlet uygulamalarını azaltarak, daha neo-liberal ve piyasayı teşvik edici bir strateji benimsemesi şeklinde olmuştur. Hollanda'da 1997 White Paper, İsveç 1970'lerde Million Homes Programı, Fransa'da 1970 sonlarında Politique de la ville politikaları² hem sosyal konut alanlarında hem de ulusal düzeyde kentsel yenileme politikasında meydana gelen en önemli değişikliklerden biri olmuştur (Urban Task Force [33], Andersson vd. [34], Popkin vd. [35], Van Kempen ve Priemus [15], Kleinhans [24]).

Yeni ekonomik yapılanmayla birlikte ortaya çıkan yeni yoksul gruplar, genellikle sosyal konut alanlarında yoğunlaşmıştır. Bu durum kentsel yoksulluk probleminin

¹ Örneğin; Bombay'ın gecekondu alanlarından biri olan Ganesh Nagar D piyasa eksenli dönüşüm projesinde kooperatifleşme teşvik edilmiştir. Merkezi hükümetin aktif bir rolü olmadığı bu projede, yerel yönetimler iyileştirme için arazi sağlamıştır. Süreç gecekondu sakinlerinin kendileri ile başlatılarak, kendi evini yapana yardım (self-help housing) temel prensip olarak düşünülmüştür (Nijman, 2008).

² <http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/49-social-mix-gentrification-and-de-concentration-who-has-the-right-to-the-city>

“yoksulluğun yoğunlaşması” problemi olarak yeniden şekillendirmiştir. Yoksulluğun sosyal konut alanlarında yoğunlaşması sonucunda, yüksek okul bırakma oranları, işsizlik problemi ve istihdam fırsatlarının düşüklüğü, suç ve şiddet faaliyetlerinin artması, uyuşturucu madde kullanımları, vandalizm, büyük boşluk oranları, mekansal ayrışma gibi ortaya çıkan yeni kentsel problemler, bu alanların dönüştürülmesi gerekliliğini oluşturmuştur. Bu durumda sosyal konut alanlarında yaşayanlar üzerinde sosyal fırsatlardan mahrum kaldığı ve yoksulluk kültürünün oluştuğu belirtilmiştir. Sosyo-ekonomik yönden dezavantajlı grupların bu alanlarda yoğunlaşması, yoksul mahallelerde damgalanmaya sebep olduğu vurgulanmaktadır. Bu problemlerin yanında düşük nitelikli ve yıpranmış sosyal konut dokusu da bu alanlar üzerindeki dönüşüm baskısını arttırmıştır. Özellikle konut kısıtlılığının bulunduğu bir dönemde, sosyal konut alanları kentsel dönüşümün önemli bir parçası haline gelmiştir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Kleinhans [24], Arbaci [9], Goetz [19], Goetz ve Chapple [41], Newman [16], Wassenberg [38], Vale ve Freemark [42], Musterd [93], Ostendorf vd. [45]).

Özetle, gelişmiş ülkelerde dar gelirli kesimlerin yoğunlaştığı sosyal konut alanlarının dönüşümüne ilişkin iki temel söylemden bahsedilebilir. Bunlar yoksulluğun mekansal olarak yoğunlaşmasının¹ ortaya çıkardığı olumsuz etkiler; ve düşük nitelikli, yıpranan sosyal konut dokusudur. Yoksulluğun sosyal konut alanlarında yoğunlaşma probleminin çözümüne yönelik iki yaklaşım benimsenmiştir. Bunlar sosyal konut alanlarının yıkılarak, karma gelirli konut gelişimleri inşa edilmesi ve metropoliten alan içerisinde daha bütünleşmiş bir bölgeye olan taşınma hareketidir (Goetz [19], Crump [101]). Özellikle bu süreçte yoksulluğun yoğunlaşması problemine karşılık, yoksulluğun desantralize edilmesi çözümü getirilmiştir. Yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında tek tip kullanımın ve dar gelirli kesimlerin bir arada bulunmasının sorun oluşturduğu düşüncesiyle, temel kamu hizmetlerinin sağlandığı ve insanların sosyal ve ekonomik yönden harmanlandığında, toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı beklentisinin olduğu görülür (Clampet-Lundquist [48], ODPM [49], Berube [39], Lupton

¹ Yoksulluğun mekansal olarak yoğunlaşması kavramı, 1980’lerin sonlarında Wilson (1987), Jargowsky ve Bane (1991), Dangizer ve Gottschalk (1987) gibi araştırmacıların, Amerikan şehirlerindeki yaptıkları analizler sonucunda ortaya çıkmıştır (Goetz [26]). Yoksulluğun yoğunlaşması sonucunda ortaya çıkan mekansal ayrışmanın, kent merkezinde farklı gelir grupları arasındaki sosyal etkileşimi engellediğini ve insanlar arasında sosyal ayrılmaya neden olduğu ifade edilmiştir (Wilson, 1987 akt. Crump [101]).

ve Fuller [50], Goetz [19]). Karma konut stratejisinde, yoksulluğun yoğunlaşmasının olumsuz etkilerinin azalacağı, yüksek gelir grubunun rol modeli etkisi oluşturacağı, alana çekilen yeni kaynaklar ve sosyal etkileşimle sürdürülebilir dönüşüm ilkesine hizmet edeceği beklenmektedir (DCLG [47]). Sosyal konut alanlarında yoksulluğun desantralize edilerek, ödenebilir konut sağlamada bir diğer yöntem ise, daha geniş metropoliten alan içerisine taşıma eylemidir. Sakinler yeni konut desteği kiracı belgeleriyle (voucher), daha geniş özel konut sektöründe ikamet etmeleri sağlanmaktadır (Goetz [19], Crump [101]).

Gelişmiş ülkelerde, sosyal konut alanlarının dönüşümünde uygulanan karma konut politikasının ortaya çıkmasında, “Kentsel Rönesans” gündemi de etkili olmuştur. ABD, İngiltere, Hollanda gibi ülkelerde kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutuyla ele almanın sorunlarını yaşanmasıyla, kentsel yenileme politikaları çerçevesinde “sürdürülebilirlik, çeşitlilik (mix use, mix community) ve yerel halk katılımı” parametreleri üzerinden daha geniş-kapsamlı ve daha uzun soluklu bir süreç olarak dönüşüm sağlanmasının gerekliliği anlaşılmıştır. ABD’de ilk olarak 1990’lı yıllarda Konut ve Kentsel Gelişim Bölümü (HUD) öncülüğünde, yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarının yıkılarak, karma gelirli konut alanlarına veya tamamen özel mülkiyete geçirilerek kiracı destekli konut alanlarına dönüştürüldüğü gözlenmiştir. Bu süreç “yıkma, dağıtma ve geliştirme” parametreleri üzerinden ilerlemiştir¹ (Newman [16], Lees [25], Goetz [26], Goetz [19]). Yeni kentleşme modeli, modernist tasarıma sahip sosyal konut alanlarında sağlıklılaştırma yerine, yıkıp yeniden inşa etmeyi benimsemiştir. Bu model katı modernist tasarımın aksine daha düşük yoğunlukta ve daha küçük ölçekteki yerleşimler benimsenmiştir (Cisneros, 2009 akt. Goetz [19]).

İngiltere’de ise, 1997 yılında İşçi Partisi’nin göreve gelmesiyle, kentsel dönüşüm politikaları içerisinde sosyal dönüşüm hedefi de iliştilenmiştir. 1999 yılında “Kentsel Güç Birliği” tarafından hazırlanan “Kentsel Rönesans” raporunda, kentlerin ekonomik

¹ Yoksulluğun yoğunlaşması problemine yönelik ABD’nde, ulusal düzeydeki programlarda da çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Örneğin; daha önce etnik ayrışmayı azaltmayı hedefleyen Gautreaux Programı hem ekonomik ayrışmayı hem de yoksulluğun yoğunlaşması problemine odaklanan Moving To Opportunity programına dönüştürülmüştür (Goering, 2003 akt. Goetz [26]).

açından gelişmiş, karma konut stratejisine ve yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik ifadelere açıkça vurgu yapılmıştır. Benzer şekilde 2000 yılında yayımlanan Kentsel Beyaz Sayfa ve Sürdürülebilir Toplamlar Planı'nda sürdürülebilir konut politikasındaki karma konut projelerinin önemine vurgu yapılmıştır (Urban Task Force [33], ODPM [102], Lupton ve Fuller [50]). Projelerdeki sosyal dönüşüm hedefi, temelde iki yolla sağlanmaktadır. Bunlardan birincisi sosyal konut alanında yenileme yoluyla değişen karma konut mülkiyetleridir. İkinci dönüşüm stratejisi ise, fiziksel müdahale ve yeni olanaklar sayesinde, orta gelir grubunun yenileme alanına çekilmesidir (Van Gent [95]).

Hollanda'da ise sosyal konut rezervleri açısından, diğer Avrupa ülkelerinden daha iyi durumda olmasına rağmen, sosyal konut alanlarının dönüşümünde karma konut politikasını benimsemiştir. Ancak sosyal konut alanları eskiye oranla daha az karma gelir çeşitliliğine sahiptir. Hollanda'da karma konut politikası 1997 yılında konut politikaları içine iliştilmiştir. 2000 yılında yayınlanan "Beyaz Sayfa" raporunda ve kentsel yenileme yasasında, kentsel mekandaki homojen grupların yoğunlaşması problemine vurgu yapılarak, sosyal uyumun iyileştirilmesi hedefi açıkça belirtilmiştir (Van Kempen ve Priemus [15], Kleinhans [24]).

Öte yandan karma konut politikası, sosyal konut üretiminin azaltılmasına, piyasayı ve ev sahipliğine yönelik uygulamaların desteklenmesine yol açmıştır. Özellikle ABD'de 1990'lı yıllarda sosyal konut birimi durağanlaşırken, 2000'lerin başından itibaren düşüşe geçmiştir. Aynı zamanda Birleşik Krallıktaki toplam konut stokunun %70'i özel mülkiyetten oluşurken, sosyal konut stoku %21'e düşmüştür. (Housing Statistics, 2002 akt. Kleinhans [24], Vale ve Freemark [42]). Amerika ve Birleşik Krallıktaki sosyal konut rezervleri azalma meydana gelirken, benzer şekilde Hollanda'da 1990 yılından sonra sosyal konut oranları da giderek düşmeye başlamıştır. Dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında dönüşüm sonrasında, sosyal konut stoku azalırken, daha fazla sayıda mülk konut inşa edilmiştir (Van Kempen ve Priemus [15]).

Karma konut stratejisine ilişkin çeşitli eleştirilerde getirilmiştir. Stratejiye yönelik getirilen en önemli eleştirilerden biri de, sosyal konut sayısının azalmasıyla soylulaştırma riski üzerinedir. Stratejinin, doğrudan sosyal yönden karma (social mixing) çevreler oluşturacağına ilişkin henüz net bir bilgi bulunmamakla birlikte, kısmi

bir sosyal etkileşim oluşturulabildiği, farklı gelir gruplarını fiziksel olarak bir araya getirmekten daha fazla şeye ihtiyaç olduğu çoğu araştırmacı tarafından belirtilmiştir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Van Kempen ve Priemus [15], Popkin vd. [35], Lupton ve Fuller [50], Costigan [103], Berube [39], DCLG [47]).

Özetlemek gerekirse, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, dar gelirli kesimleri yaşam alanlarına ilişkin çeşitli politikalar üretilmiştir. Bu politikalar ilk olarak 19. Yüzyılda gelişmiş ülkelerde, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelerde görünürlük kazanmıştır. Dönüşüm müdahaleleri farklı dönemlerde farklı niteliklere kavuşmuştur. Dönüşümün niteliği ve hızı büyük ölçüde değişime uğramıştır. Bu değişim ilk olarak sanayi devriminde ortaya çıkan hem fiziksel hem de toplumsal bir müdahale alanıyken, 2. Dünya Savaşı sonlarında fiziksel bir müdahale alanına dönüşmüştür. Dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında öncelikle devlet ekseninde başlayan müdahaleler, 1970 sonlarındaki borç krizi ve 1980’lerde neoliberal ekonomik yapılanmayla birlikte, kamu finansmanlarının azaldığı, piyasa eksenli bir müdahale alanına dönüşmüştür. Bu dönüşüm müdahaleleri, gelişmiş ülkelerde sosyal devlet desteklerinin azalmasıyla birlikte sosyal konut alanlarını hedef alırken, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde enformel yerleşim alanları ve yıpranmış tarihi alanları hedef almaktadır. Gecekondu alanlarının temizlenmesi, sosyal konut üretimi, yerleşim ve hizmet planı gibi devlet kontrolündeki önceki müdahaleler, 1980’lerden sonra gelişmekte olan ülkelerde arazi mülkiyetinin yasallaşması, gelişmiş ülkelerde ise sosyal konut alanlarının özelleştirilmesi gibi piyasa mekanizması yoluyla kentsel dönüşüm sağlanmıştır. Bu sürece yönelik getirilen en büyük eleştirilerden birisi de dar gelirli kesimlerin yerlerinden edilerek, kentin başka bir bölgesine sürülmeleridir.

KARMA KONUT POLİTİKASI

3.1 Karma Konut Stratejisinin Tanımı, Amaçları ve Uygulama Biçimi

Karma konut politikası, hem akademik çevrede hem de politik uygulamalarda farklı şekillerde ifade edilen geniş bir tanıma sahiptir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Popkin vd. [35], Berube [39]). Bunlar karma gelir (mix income), karma mülkiyet (mix tenure), karma konut (mix housing), sosyal açıdan karma (social mix, mix community), etnik açıdan karma (ethnic mix), denge toplulukları (balanced community), karma yerleşim (residential mix), karma gelirli mahalle (mix income neighbourhood), heterojenlik (heterogeneity), sosyal denge (social balance) gibi farklı tanımlar etrafından toplanmaktadır. Bu tanımlardan hareketle ilk etapta hangi mekansal ölçeklerde ve ne tür bir karma yapının oluşturulacağını belirlemek zorlaşmaktadır (Berube [39], Van Kempen ve Bolt [40]). Ancak karma konut politikası değişik biçimlerde tanımlansa da, bütün “karma konut politikaları” temelde dezavantajlı yoksul grupların homojen konut tipi ve kullanımlarının¹ yoğunlaşması problemine karşılık, farklı gelir gruplarının ve heterojen/çeşitli konut tiplerinin ve kullanımlarının² mekansal yakınlığı (spatial proximity) hipotezinde birleşmektedir. Bu hipotez, dezavantajlı grupların sosyal yönden karma (social mix) alanlarda yaşayarak, oluşturdukları sosyal etkileşim (social interaction) sayesinde, bireysel düzeyde sosyal fırsatları (social opportunities) geliştireceği üzerine kurulmuştur (Joseph vd. [43]; Van Kempen ve Bolt

¹ Örneğin çok ailelik konut tiplerine sahip sosyal konut alanları

² Örneğin, çok ailelik, tek ailelik gibi karma konut tipleri, ev sahibi, kiracı gibi karma kullanımlar

[40], Musterd ve Andersson [44], Ostendorf vd. [45], Atkinson ve Kintrea [46]). Ayrıca karma gelirli konut tiplerinin birleştiği bir diğer temel nokta ise; piyasa eksenli bir dönüşüm stratejisi olmasıdır. Yüksek ve orta gelir grubu hanelerin, karma konut alanlarına çekilmesiyle, piyasa oranı ve belirli kamu destekleriyle yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında dönüşümün sağlandığı bir modeldir.

Karma gelirli konut stratejisi temelde iki amaç üzerine odaklanmaktadır (Smith [14], Brophy ve Smith [37], Popkin vd. [35], Berube [39], Joseph vd. [43], DCLG [47]). Bunlar;

1. Yoksulluğun mekansal olarak yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltmak ve entegre bir toplum oluşturmak,
2. Yıpranan sosyal konut dokusunu yenileyerek, yüksek kalitede konut ve mahalle gelişimini sağlamaktır.

Bunlara ilaveten karma konut yaklaşımı, dezavantajlı mahallelere yönelik entegrasyon, uyum, sürdürülebilirlik, uygulanabilirlik (workability) gibi temel hedefleri gerçekleştirmek amacını taşımaktadır. Stratejide yoksulluğun belirli bir alanda yoğunlaşması engellenmekte ve farklı gelir gruplarını, çeşitli yenileme destekleriyle bir araya getirmeyi amaçlamaktadır (Berube [39], DCLG [47]).

Karma konut stratejisinin genel uygulama biçimi ise, kamu-özel finansman ortaklığıyla gerçekleşmektedir. Özel sektörün tek başına yatırım yapamayacağı bir alanda; kar amacı taşıyan şirketlerin, kamu şirketlerin ve toplum gelişim şirketleri ile ortaklıklar kurarak, ödenebilir konut alanları inşa edilmektedir. Sosyal konut alanına yatırımcının dahil edilmesiyle, piyasa oranı birimlerine yüksek gelir grupları çekilmekte ve bunun sonucunda devlet desteğine olan ihtiyaç azalmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler, teşvikler ve teknik yardımlarla, karma konutları üretmek için özel sektöre öncülük etmektedirler¹ (Urban Land Institute [104], Smith [14], Lupton ve Fuller [50], Popkin vd. [35]). Projeler bir dönüşüm master planı çerçevesinde yapılmaktadır. Bu planlama sürecinde kapsamlı bir vizyon oluşturularak, planlama ve uygulama sürecine ilişkin aşamalarla ilerlemektedir. Bu yöntem konut maliyetlerini düşürmekte, daha fazla

¹ Örneğin; Amerika'da 1992 yılında kurulan HOPE VI kamu ve özel sektör ile iş birliği içinde, karma gelirli mahalleleri inşa etmesi teşvik ederek, HOPE VI programı altında birçok ortaklıklar kurmuştur (Urban Land Institute [104]).

seçenekli, düşük fiyatlı konut gelişimleri sağlamaktadır (Costigan [103]). Karma konut stratejisi bu yönüyle, teşvikler yardımıyla piyasa eksenli ödenebilir konut sağlamada bir çözüm yolu olarak kullanılmaktadır.

Özetlemek gerekirse, karma konut stratejisinin genel bir tanımı ve belirli bir oranı olmamakla beraber, yerel piyasa koşulları ve özelliklerine göre kentten kente değişkenlik gösterebilmektedir. Ancak genellikle hepsinin birleştiği temel noktalardan birisi de, farklı özelliklere sahip hanehalkların, farklı konut tiplerinde, mekansal olarak yan yana yaşamalarıdır. Bir diğer önemli nokta ise, stratejinin piyasa eksenli bir dönüşüm modeli olmasıyla da, proje alanında yüksek veya orta gelir grubu ailelerini içermesidir.

3.2 Karma Konut Politikasının Varsayımları

Karma konut politikasının en temel varsayımlarından biri, gruplar arasında sosyal etkileşimi oluşturacağı; bu sosyal etkileşimle birlikte bireysel düzeyde sosyal fırsatları sağlayacağı ve yoksulluğun azalacağı hipotezidir. Ancak daha ayrıntılı incelendiğinde karma konut stratejisinin varsayımları dört temel başlık halinde toplanabilir. Bunlar (1) Bireyler arasındaki sosyal etkileşimle sağlanan sosyal fırsatlar; (2) Davranış modelleri/mahalle etkisi; (3) Sosyal kontrol ve yönetebilirlik; (4) Yüksek kalitede konut-kamusal hizmet gelişimi'dir (Ostendorf vd. [45], Musterd ve Andersson [44], Chaskin ve Joseph [105], Joseph vd. [43]).

3.2.1 Bireyler Arasındaki Sosyal Etkileşimle Sağlanan Sosyal Fırsatlar

Karma konut stratejisinin en önemli varsayımlarından biri de sosyal etkileşimin sağlanmasıyla, bireysel düzeyde sosyal fırsatların sağlanacağına ilişkindir. İnsanların sosyal yönden karma konutlarda yaşayarak, bireysel düzeyde sosyal fırsatları elde edeceği ve grupların yukarı sosyal sınıf hareketliliğini teşvik edeceği beklenmektedir. Karma konut stratejisi temelde; mülkiyet ve konut tipleri açısından karma konutlar, farklı gelir grubuna mensup kişileri bir araya getirerek, sosyal yönden karma çevreler sağlayacak; bunun sonucunda bireysel düzeyde eğitim, istihdam, sağlık gibi sosyal fırsatları sağlayacağı hipotezi üzerine kuruludur. Yoksulluğun yoğunlaşmasıyla ortaya çıkan mekansal ayrışma tezine karşılık, karma gelirli konutların sosyo-mekansal

ayrışmayı ve damgalanmayı (stigmatization) azaltacağı varsayımıyla çözüm getirmektedir. Farklı gelir grupları arasında oluşacak sosyal etkileşimin, düşük gelir grubu sakinleri için sosyal ve ekonomik yönden fayda sağlayacağı varsayılmaktadır (Ostendorf vd. [45], Musterd ve Andersson [44], Andersson vd. [34], Atkinson ve Kintrea [46], Chaskin ve Joseph [105]).

Kamusal hizmetlerin iyileşmesiyle karma konut alanları, hem dezavantajlı grupların sosyal fırsatlarını iyileştirecek, hem de yüksek gelir gruplarının alana çekilmesini sağlayacaktır. Bu varsayım, daha önce yüksek gelir grubu tarafından terk edilen kent merkezlerine, yüksek gelir grubunu tekrar çekilerek, sosyal ilişki ağının kurulması hedeflenmektedir (Joseph vd. [43], DCLG [47], Van Kempen ve Bolt [40]). Farklı gelir grupları arasındaki sosyal ilişki ağı sonucunda, insanlar arasında aşinalık ve güven hissi oluşacağı, artan enformel ilişki ağları sayesinde bireylerin kendi kendine yeterlilikleri ve iş fırsatlarının oluşturulmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Sosyal ilişki ağları sayesinde insanların birbirine karşı sorumluluk duygusu oluştuğu ve gelecekte oluşabilecek suç aktivitelerinin azalmasına katkı sağlayabileceği belirtilmiştir (Joseph vd. [43]).

Yoksulluğun mekansal yoğunlaşmasının sosyal problemlere zemin hazırladığı teorisine karşılık, karma konut stratejisi bu yoğunlaşmanın sebep olduğu sosyal problemleri azaltacağı görüşüne dayanmaktadır¹ (Brophy ve Smith [37]). Stratejinin kentteki sosyo-mekansal ayrışmaya azaltacağı, daha sürdürülebilir toplumlar oluşturacağı ve sosyal sermayenin artacağı varsayılmaktadır (Lees [25]). Karma konut yerleşiminde yeni bir topluluk inşa edildiği varsayımı üç temel stratejide gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir (Chaskin ve Joseph [106]):

1.Sakinler arasındaki etkileşimi teşvik eder.

- Katılımcı mekanizmalar: Planlama, karar verme, yönetim (kent ve mahalle ölçeğinde), toplantılar. Bu etkinlikler bilgi takası ve planlama girdileri için fırsatlar oluşturur.

¹ William Julius Wilson “Gerçek Dezavantajlı” (The Truly Disadvantaged) kitabında bu konuyu açıkça ifade etmektedir.

- Topluluk aktiviteleri: Partiler, mahalle festivalleri, alan gezileri gibi. Çocukların ve gençlerin rolü toplulukları bir araya getirmede önem kazanmaktadır.
- Topluluk odaklı projeler

2. Artan doğal süreçler (Enhancing Natural Processes)

- Fiziksel tasarım: Konutların birbirleri ile uyumu sakinler arasındaki mesafeyi azaltmaktadır. Özellikle konutların dış görünüşlerinin farklı olmaması ve sosyal konut birimlerinin piyasa oranı birimlerinin arasına dağıtılması, sosyal konut birimlerinin ayrıştırılmaması açısından önem arz etmektedir. Sakinlerin mekansal entegrasyonu, daha fazla sosyal etkileşim oluşturmasını kolaylaştırabilir. Örneğin; Ortak mekanlar, parklar, kapalı mekanlar gibi alanlar karşılaşma ve sosyal etkileşimin kurulması için olanaklar sağlamaktadır¹.
- Paylaşılan davranış normları² (yüksek gelir grubu ile iletişimiyle),
- Yerel kurumlar (Local Institutions): Özellikle kaliteli okullar, parklar, polis merkezleri, sanat merkezleri gibi alanlar orta gelir grubu ailelerini çekmek ve kalmalarını sağlamak için temel şartı oluşturmaktadır.

3. Hizmetler ve destekler (yeniden yerleştirilen sosyal konut sakinleri için)

Sosyal problemlerin ve yoksulluk çemberinin kırılmasındaki ilk adımın, sağlıklı bir mahallede bulunan konut alanından başladığı ifade edilmektedir (Smith [14]). Güvenli yaşam çevreleri, ulaşım ve istihdam fırsatlarına yakınlığı, daha iyi eğitim olanaklarına ve sosyal etkileşime sahip sağlıklı bir mahalle ortamı, yoksulluğun yoğunlaşmasının kötü etkilerini azaltabilmektedir (Berube [39], Smith [14], Joseph vd. [43], Goetz [26]).

¹ Bazı karma gelirli gelişimlerde kiralık ve satılık birimler ayrıştırılırken (Ör. Oakwood Shores), diğerlerinde farklı kullanımlar ve gelirler tek bir blok içerisinde bütünleştirilmiştir (Ör. Westhaven Park)

² Bir eylemi birlikte paylaşmak vb.

Karma konut alanında, ekonomik iyileşmeler doğrudan olmasa da dolaylı etkiler sonucunda oluşmaktadır. Düşük gelir grubu hanelerin ekonomik iyileşmeleri sakinler arasında çalışma kültürünün oluşturulmasıyla, enformel iş ağlarını oluşturabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Böyle bir ilişki ağının oluşturulması hem işsiz hanehalkların iş ihtiyacına hem de çalışan hanehalklarının daha iyi iş araştırmasına yardımcı olabilecektir (Smith [14], Joseph vd. [43]).

Özetlemek gerekirse; farklı özelliklere sahip hanehalklarının, karma konut türünde aynı mekânı paylaşarak oluşturdukları sosyal etkileşim sayesinde, düşük gelir grubu üzerinde yoksulluğun yoğunlaşmasının olumsuz etkilerini azaltacağı ve dolaylı yünden katkı sağlayacağı ifade edilmektedir.

3.2.2 Davranış Modelleri/Mahalle Etkisi

Mahalle etkisi kavramı, ilk olarak 1980'li yılların başında Amerika kent merkezlerinde yoksulluk oranının yüksek olduğu mahallelerde yaşayan Afro-Amerikan topluluklarda ve özellikle çocuklar üzerindeki etkileri üzerine odaklanan bir kavram olarak ortaya çıkmıştır. Mahalle ortamı çocuklar için hem dış dünyayı temsil etmesi bakımından hem de çocuklar arasındaki etkileşimin yetişkinlere oranla daha yüksek olmasından dolayı, özellikle çocuklar üzerinde büyük etkileşim şansları ve pozitif yararları bulunduğu ifade edilmiştir (Berube [39], Smith [14]).

Karma konut politikasının önemli varsayımlarından biri olan mahalle etkisi kavramı, aynı mekânı paylaşan düşük gelir grubunun davranışlarının yüksek gelir grubu komşularına özenerek hem davranışlarında hem de yaşam tarzlarında önemli değişiklikler olacağı varsayılmaktadır. İşsiz düşük gelir grubu sakinleri, yeni çevrelerindeki iş sahibi yüksek gelir grubu ile enformel ilişki ağları sayesinde kendilerine daha geniş çalışma imkânı bulabilecekleri varsayılmaktadır¹ (Rosenbaum vd. [107], Brophy ve Smith [37], Joseph vd. [43]). Bu etkinin özellikle çocuk ve yetişkinler açısından önem arz ettiği belirtilerek, düşük gelir grubu sakinlerinin yüksek gelir grubu sakinleri² gözlemlemesiyle kişiler üzerinde pozitif davranış değişimi ve yaşam şansını

¹ Bu konu ile ilgili literatür özeti için Schwartz ve Tajbakhsh'ye bakınız.

² Düzenli olarak işe gitmesi, çocukların davranışları, düzenli okula katılması gibi davranışlar

sağlayacağı düşünülmektedir (Kearns ve Mason [108], Popkin vd. [35], Smith [14], Joseph vd. [43]). Mahalle etkisi bireysel düzeyde çocuklar üzerinde daha iyi okul başarısı ve daha iyi gelecek isteği sağlayacağı, yetişkinler üzerinde ise sosyal hareketliliklerinde gelişimler sağlayacağı beklenmektedir (Chaskin ve Joseph [106]).

Mahalle etkisi kavramı yoğun yoksulluk, konut kalitesi, suç gibi birleşik faktörlere karşılık; ortaklaşa etki, sosyal ilişki ağı ve katılım gibi sosyal organizasyonlarla, gençler ve çocuklar üzerinde iyileştirme etkilerine sahip olduğu düşünülmektedir (Chaskin ve Joseph [106]). Sosyal problemlerin azalacağı varsayımının dayandığı en temel düşünce, mahalle etkisiyle **yoksulluk kültürünün** kırılmasıdır. Yoksul gençler-çocuklar, yüksek gelir grubu ile yaşadığından dolayı daha az negatif davranışlarda bulunabileceği ve suç faaliyetlerinin genellikle yüksek gelir grubunun olduğu bir bölgede daha az olma olasılığına dayanmaktadır (Khadduri ve Martin, 1997 akt. Smith [14], Atkinson ve Kintrea [46]).

Mahalle etkisi varsayımı özetle, karma projelerde yüksek gelir grubu sakinlerin, gençler ve çocuklar üzerinde rol modeli etkisi oluşturacağı ve yeni neslin daha sağlıklı toplumlarda yetişerek pozitif etki sağlayacağı üzerine kuruludur.

3.2.3 Sosyal Kontrol ve Yönetebilirlik

Yüksek gelir gruplarının karma konut alanına taşınmasıyla dezavantajlı mahallelerin yönetilebilirliğinin (manageability) artacağı düşünülmektedir (Uitermark [109]). Yoksulluğun yoğun olduğu önceki sosyal konut alanlarındaki **zayıf yönetim**, alanın birçok yönden gelişmesini engellemiştir. Yeni karma konut yaklaşımında ise, özellikle **yenilikçi yönetim** düzenlemeleri teşvik edilmiştir. Sosyal kontrol ve yönetim, karma konut gelişimlerinde negatif davranışların azaltılmasında etkili bir yöntem olarak uygulanmaktadır. Özellikle sakinlerin izlenmesi ve kuralların uygulanması, topluluk inşasında ve sosyal etkileşimin arttırılmasında önemli bir rol oynadığı birçok araştırmacı tarafından ifade edilmiştir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Popkin vd. [35], Chaskin ve Joseph [106]).

Karma yerleşimlerde yüksek gelir grubunun daha sıkı ve denetimli yönetim anlayışını talep edeceği düşüncesiyle, yerleşimlerde suç oranlarının düşeceği ve sosyal kontrolün

artacağı varsayılmaktadır (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Urban Land Institute [104], Joseph vd. [43]). Karma konut yerleşiminde yüksek gelir grubu sakinleri, oturdukları alanda suç veya uyuşturucu madde satışı, kullanımı gibi davranışlara tolerans göstermeyeceği varsayımıyla, negatif davranışlarda azalmalar meydana gelecektir. Bu varsayımda, yüksek gelir grubu, alandaki problemlere yönelik site yönetimine veya polis şikayetleriyle daha fazla dikkat göstereceği beklenmektedir. Ayrıca yeni korunaklı mekanlar tasarımıyla, suç faaliyetleri için fırsatları azaltacağı ifade edilmektedir (Rosenbaum vd. [107], Smith [14], Urban Land Institute [104], Goetz [26]).

Özetle, yüksek gelir grupların, karma yerleşim düzeninde, kuralların uygulanmasına yönelik tavırlarının sosyal kontrole katkı sağlayacağı varsayılmaktadır. Yerleşim alanlarındaki yüksek gelir grubu ile kurulan ilişki ağları sayesinde, hem insanlar arasındaki güven hissi oluşabilmekte hem de yüksek gelir grubunun suç faaliyetleri karşısında tutumuyla suç oranlarının iyileşmesinde dolaylı bir etkisinin olduğu söylenmektedir. Yeni projelerde özellikle denetimli yönetim mekanizmasıyla sakinlerin durumları izlenmekte ve suç oranlarının düşmesine dolaylı yoldan etki sağlayacağı düşünülmektedir.

3.2.4 Yüksek Kalitede Konut-Kamusal Hizmet Gelişimi

Karma yerleşimlerde, dönüşüm sonrasında oluşturulan yeni dinamiklerle birlikte artan talep ve arazi değerlerinin yanı sıra, ortalama yoksunluğun azalacağı, daha iyi hizmet olanakları, pozitif alan etkisiyle sürdürülebilirlik ilkesine hizmet edeceği beklenmektedir (DCLG [47]). Karma konut stratejisi, master dönüşüm planı, ölçek ekonomileri ve destek programlarıyla, daha büyük kaynakları harekete geçiren bir politika olarak değerlendirilmektedir (Costigan [103]). Alana yeni yatırımların çekilmesiyle, daha az suç faaliyetleri, daha yüksek mülkiyet değerleri ve daha fazla kamu hizmet taleplerinin üretileceği, bununda mahalle düzeyinde iyileştirmeler sağlayacağı belirtilmektedir (Goetz [26]). Kamu ve destekleyici hizmetler dönüşüm planının bir parçası olarak uygulanmaktadır. Çoğu durumda bu hizmetlerle, devlet desteğine olan ihtiyacı azaltmak ve istihdam elde etme hedeflenmektedir. Her bir karma projede farklılık göstermekle beraber, bilgisayar öğrenme merkezleri, günlük bakım olanakları, okul sonrası programlar, iş eğitim programları ve iş yönlendirmeleri (job referrals) gibi

hizmetlerin sağlanacağı beklenmektedir (Popkin vd. [35]). Bu programlar özellikle düşük gelir grubu sakinlerin kendi kendine yeterliliklerine yardımcı olmak ve yeni yerleşimlerinde kalmalarını sağlamak için oluşturulmuştur (Chaskin ve Joseph [106]).

Kamusal hizmetlerin artışında ve problemlerin çözümünde bir diğer önemli etken ise, yüksek/orta gelir gruplarıdır. Orta sınıf grubunun (sosyal ve kültürel sermaye karması yoluyla) daha güçlü sesleri ve savunma becerileriyle, kamusal hizmetlerin artışına katkı sağlayacağı umulmaktadır (Kearns ve Mason [108], Lees [25]). Yüksek gelir gruplarının daha büyük ekonomik kaynakları, politik ilişkileri ve sivil katılımı sayesinde dış aktörlerin mahalleye olan ilgisini çekebilmektedirler. Yüksek gelir grubu sadece kendi adına değil, aynı zamanda topluluk adına da ortaklaşa hareket edilmesinde yardımcı olacağı beklenmektedir. Ayrıca karma konut yerleşimlerinde, yüksek gelir grubunun politik ve ekonomik güçleriyle alandaki tüm sakinlere daha iyi hizmet getirileceği düşünülmektedir (Joseph vd. [43]).

Özetlemek gerekirse, karma konut gelişimlerinde, yüksek gelir grubunun alana çekilebilmesi için yüksek kalitede konut alanları¹ oluşturulmaktadır. Genellikle kent merkezlerinde inşa edilen yeni karma projelerde, konut piyasasına göre daha uygun fiyatlarla sağlanarak yüksek veya orta gelir grubu sakinler karma konut alanlarına çekilmektedir. Karma konut alanlarında tanış olabilecekleri mekanlarda, ortak buluşma günleri (toplantılar, kutlamalar vb.) gibi belirli aktivitelerle yüksek gelir grubu sakinleri ile düşük gelir grubu arasında sosyal etkileşimin oluşacağı varsayılmaktadır. Yeni enformel ilişki ağları sayesinde de düşük gelir grubu sakinlerin, daha geniş iş ağlarına ulaşabileceği beklenmektedir.

3.3 Karma Gelirli Konut Politikasının Batı'daki Gelişim Süreci

Karma konut stratejisi hem ABD'de hem de Avrupa ülkelerinde sosyo-mekansal anlamda karma konutların, bireysel düzeyde sosyal fırsatları arttıracak hipotezi üzerine kuruludur. Ancak Amerika ve Avrupa arasında bazı farklılıklar bulunmaktadır. En temel farklılıklardan bir tanesi de Avrupa'da mahalle düzeyinde ve daha geniş alanda yeniden

¹ Çocuk bakım merkezleri, eğitim merkezleri, spor merkezleri, bilgisayar odaları gibi çeşitli hizmetlere sahip yüksek kalitede konut alanları

karma alanlar oluşturulurken, Amerika’da ise ilk uygulanan politikalar daha çok dönüşüm alanı ile sınırlı kalmıştır. Ancak Amerika’da HOPE VI (Her yerdeki insanlar için konut fırsatları) programının değişimi Avrupa’daki bazı modellerle benzerlik göstermektedir (Musterd ve Andersson [44]). Bu bölümde karma konut uygulamalarının yoğunlaştığı Amerika, İngiltere ve Hollanda ülkeleri üzerinden, karma konut stratejisinin gelişim süreçleri incelenmektedir.

3.3.1 Amerika’da Sosyal Konut Alanlarının Dönüşümünde Yeni Bir Yaklaşım: HOPE VI Programının Evrimi ve Yeni Kentleşme

Karma gelirli konut politikası Amerika için yeni bir kavram olmamakla birlikte, Amerika’daki ilk karma gelirli konut gelişimi¹ 1966 yılına dayanmaktadır (Brophy ve Smith [37]). Ancak günümüzde yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında oluşturulan karma gelirli konut projelerinin ilk gelişimi HUD ile birlikte ortaya çıkmıştır. 1989 yılında yoksul sosyal konut alanları üzerine gerçekleştirilen bir kongrede HUD ile birlikte HOPE VI programı geliştirilmiştir. Bu kongrede yoksul sosyal konut alanlarındaki problemleri çözmeye yönelik oluşturulan bir komisyona, ulusal eylem planı hazırlanması görevi verilmiştir. Komisyon araştırmaları sonucunda ülke düzeyinde toplam 1,3 milyon sosyal konut biriminin yaklaşık 86,000² biriminin ciddi oranda yoksul kesimleri barındırdığı ortaya çıkmıştır. Clinton yönetimi esnasında, sosyal konut alanlarında yoksulluğun yoğunlaşması problemi üzerine uzlaşmıştır. Bu problemi çözmeye yönelik yeni ve kapsamlı bir yaklaşımın gerekliliği vurgulanmıştır. Günümüzde de benzer şekilde Obama yönetiminde karma gelirli gelişimler öncelikli kentsel politikalardan biridir (Popkin vd. [35], Brophy ve Smith [37], Chaskin ve Joseph [105]). Daha önceki gönüllülük esasına dayalı Gautreaux ve Fırsat için Taşınma (Moving to Opportunity) gibi dağıtma (dispersal) programlarından³ farklı olarak; HUD ile yenilenen

¹ 1960’larda ve 70’lerde Amerika’da karma gelirli olarak planlanan ilk şehirler Columbia, Maryland ve Reston, Virginia şehirleridir. Ayrıca, Massachusetts 1966 yılında konut finansman ajansı fonu tarafından oluşturulmuş karma gelirli konut projesinin ilk örneklerindendir (Brophy ve Smith [37]).

² Bu amaçla kamu konut idareleri (housing authorities) 500 sosyal konut birimi için 50 milyon dolar ödenek sağlamıştır (Popkin vd. [35]).

³ Moving to Opportunity yoksulluk oranının %10’undan daha az olan mahallelere taşırken; Gautreaux programı Afro-Amerikan nüfusun %30’dan daha az olan mahallelere yerleştirmiştir (Goetz [26]). Bölüm 8 programında ise haneler kentin herhangi bir yerine taşınabilmektedir (Rosenbaum vd. [107]).

HOPE VI programı, sosyal konut alanlarındaki denetimini azaltarak daha girişimci ve piyasa odaklı bir yönetim anlayışına geçmiştir. Yeni HOPE VI programı yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında yoğunluğu azaltarak, “denge toplulukları” oluşturmaya yönelik ilk adımı atmıştır. Yenilenen program, düşük gelir grubu sakinlere destekleyici hizmetler vererek¹ ve daha az yoksul bölgelerde ikamet etmelerini sağlayarak, sakinlerin ekonomik yönden kendi kendine yeterliliklerini amaçlamaktadır. Haneler daha az yoksul bölgeye taşınırken Bölüm 8 kira yardımı programını kullanarak, özel konut piyasasına çıkmakta, veya başka bir sosyal konut alanına dağıtılmaktadır. Ayrıca diğer programlar gönüllülük esasına dayalıyken, HOPE VI dağıtım politikası zorunluluk esasına dayalıdır (Popkin vd. [35], Goetz [26], Clampet-Lundquist [48]).

Yenilenen HOPE VI programı, 1993 ve 2002 yılları arasında yaklaşık 5 milyar dolar bütçeyle başlatılmıştır. Bu program Amerika’daki sosyal konut politikasında ve ulusal düzeyde kentsel yenileme stratejisinde meydana gelen en önemli değişikliklerden biri olmuştur. HOPE VI, sosyal konut alanlarında proje finansmanı, yönetim, tasarım ve hizmet dağılımı alanlarında birçok yenilikler yapılmıştır. Bu dönüşüm stratejisinde çevre mahalleler ile entegrasyonu sağlanmış, çeşitli gelir gruplarına sahip ve sosyal hizmetlerin desteklendiği yeni karma gelirli konut yerleşimleri oluşturulmuştur. Bu politika, kar amacı taşıyan veya taşımayan özel sektör yatırımcıları ve kamu konut idareleri arasında ortaklık modeline dayanmaktadır. Ortaklık modelinde kamu konut idaresi garanti verme, kredi veya ödenek desteği şeklinde karma projelerde sermaye yardımı sağlayabilmektedir. Bu projeler farklı amaçlar çerçevesinde hem ev sahiplerine hem de kiracılara yönelik olabilmektedir. Bu program ile birlikte ortalama 49 farklı özel şirket, 48 farklı şehirde 80’den fazla ve genellikle 1000 birim altındaki yerleşim alanlarında yenileme projeleri² oluşturulmuştur (Popkin vd. [35], Smith [14], Brophy ve Smith [37], Urban Land Institute [104], Joseph vd. [43], Berube [39]).

¹ İş eğitimi, uyuşturucu tedavisi, çocuk bakımı, eğitim programları vb. (Clampet Lundquist, 2004).

² Bugüne kadar tüm Amerika Birleşik Devletlerinde yaklaşık 49.000 sakin HOPE VI mülkiyetlerinde yeri değiştirilmiştir. Bu durumda yaklaşık %57’si yeri değiştirilmiş, %43’ü ise yeni yerleşimine dönmüştür. Yaklaşık 45.000 sosyal konut hanehalkı toplum ve destek hizmetlerinden yararlanmıştır (U.S. GAO 2003a akt. Popkin vd. [35]).

HOPE VI programıyla birlikte yenilenen sosyal konut alanlarındaki bir diğer önemli değişim, yeni karma konut alanlarının **tasarımına** yöneliktir. Program yoksul sosyal konut alanlarındaki problemi çözmeye yönelik daha düşük yoğunlukta, daha kaliteli ve açık mekanlara sahip yerleşim alanları planlamakta, peyzaj alanları genişletilmektedir. Ayrıca programda, korunaklı mekanlar (defensible space) ve yeni kentleşme tasarım kriterlerinin oluşturulmasına yönelik teşvikler verilmektedir. Genellikle karma gelirli konut projelerinde yoğunluk azaltılmakta ve güvenlik önlemleri geliştirilmektedir. Dönüşüm sürecinde sakinler bağımsız olarak ayrılmak isteseler bile konut idareleri tarafından temel destekleri alabilmektedirler. Karma gelirli yerleşimlerde **yönetim** alanında da bazı yenilikler yapılmıştır. Bu yeniliklerden birisi de 1996 yılında yürürlüğe giren “One Strike”¹ yasasıdır. Bu yasaya göre; yerleşimde uyuşturucu madde ile ilgili bir suç aktivitesi kanıtı varsa, konut idarelerine bu sakinleri tahliye edebilme yetkisi verilmektedir (Popkin vd. [35])

HOPE VI’nın en önemli teşviklerinden biri de, konut idarelerine **yeni finansman** paketlerini sunmasıdır. 1990’lı yıllarda HOPE VI programının değişimiyle birlikte dış kaynakların sosyal konut alanlarına çekilmesi mümkün olmuştur. Yeni finansman paketlerinden en önemlisi **Karma Finansman Kuralı**’dır. 1996 yılında uygulanmaya başlanan kural, sosyal konut ödeneklerini kullanmayı ve kamu-özel kaynaklarını dönüşüm alanına çekmeyi mümkün kılmıştır (Popkin vd. [35], Goetz [26], Goetz [19]). Yeni finansman kuralı yatırımcıya sosyal konut sermaye fonunu kullanabilme yetkisini vermektedir. Kamu konut idareleri (PHAs) ve yatırımcılar, HOPE VI ödeneklerine ek olarak; toplumsal kalkınma hibeleri (Community development block grants), ev fonu, şehir sermaye fonu, düşük gelirli konut vergi indirimi (LIHTCs) ve özel faaliyet bonoları gibi kaynakları kullanabilmektedir. 1998 yılında Nitelikli Konut ve İş Sorumluluğu Yasası’yla² (the quality housing and work responsibility act) sosyal konut alanlarına yeni kaynakların çekilmesine katkı sağlamıştır. Ayrıca bu hareketle birlikte kamu konut

¹ One strike law 1996 yılında konut fırsatları genişletme hareketini (housing opportunity program extension act) bir parçası olarak yasalaştırılmıştır. Ancak 1998 yılında nitelikli konut ve iş sorumluluğu hareketi tarafında değiştirilmiştir. (U.S.Mar.26,2002 akt. Popkin vd. [35]).

² Nitelikli konut ve iş sorumluluğu hareketi kamu idarelerine ait birimlerin bir yılda en az %40’ının ortalama alan gelirinin %30’u veya altında olan aileler için kullanılmasına ayrılmasını zorunlu tutar (Popkin vd. [35]).

idarelerinin, yüksek gelir grubunu karma konut alanlarına çekebilmesi için tavan kira kontrolü getirilmiştir (Joseph [110], Popkin vd. [35]). Özetle projelerin birçoğu yüksek maliyetler sebebiyle hem kamu hem de özel kaynakların kullanılmasıyla mümkün olabilmektedir.

Son yıllarda HOPE VI programında bazı önemli değişiklikler yapılmıştır. Bunlar özellikle ödenek miktarlarında başlayan küçülmelerdir¹. Ancak yaşanan ödenek azalmalarına rağmen HOPE VI programı Amerika’da hala en büyük dönüşüm kaynağıdır (Popkin vd. [35]). Ayrıca programın son zamanlardaki önemli bir değişikliği ise, sosyal konut alanlarındaki orijinal hanehalkları nereye taşınırlarsa taşınınsınlar destek hizmetlerinden yararlanabilecek şekilde genişletilmesidir (Holin vd. [111]).

Özetle, karma gelirli konut gelişim politikası Amerika’da birçok programla birlikte uygulanmaktadır. Bu politika özellikle 1992 yılında HOPE VI programının değişimiyle birlikte başlayan ve yoksul sosyal konut alanlarında fiziksel yenilemenin yanında belirli destek sistemlerini de barındıran piyasa odaklı yeni bir dönüşüm stratejisini temsil etmektedir. Bu yeni dönüşüm politikasında, yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarındaki sakinlere üç seçenek sunulmaktadır. Bunlar; kira desteği olarak özel kiralık konut alanına, yenilenen karma konut alanına veya yoksulluğun daha az olduğu başka bir sosyal konut alanına taşınmalarıdır. Karma gelirli konut gelişimi ilk olarak Amerika’da ortaya çıkmıştır. Diğer batılı ülkeler ise, karma gelirli konut gelişimlerini sonradan kendi dönüşüm politikalarına adapte etmişlerdir.

3.3.2 İngiltere’de Yeni İşçi Hükümeti ve Kentsel Rönesans, Kentsel Güç Birliği Raporu (Urban Task Force)

İngiltere karma konut yaklaşımı, 1997 yılında İşçi Partisi’nin göreve gelmesiyle gündeme gelen yeni bir kentsel yenileme stratejisini temsil etmektedir. İşçi Partisi 1997-2004/5 yılları arasında kentsel yeniden canlandırma politikası çerçevesinde, mahalle yenileme birimlerinin oluşturularak, öncü yenileme projelerini uygulamaya başlamıştır (Lupton ve Fuller [50]). Bu yıllarda İngiltere’de hem kentsel politikada hem

¹ 2001 yılına gelindiğinde ise, HOPE VI programının maksimum ödenek miktarı 35 milyon dolardır. 2002 yılında ise bu miktar 20 milyon dolara düşürülmüştür (Holin vd. [111]).

de mahalle yenileme politikalarında “karma yerel topluluklar” ve “denge topluluklar”ı oluşturulması üzerine vurgu giderek artmıştır (Kearns ve Mason [108], Berube [39]). Özellikle 2005 yılı sonrasındaki yeni konut gelişimleri için sürdürülebilirlik ilkesi içerisinde “karma yerel topluluklar” ilkesi, İngiltere konut ve planlama politikalarının temelini oluşturmuştur (ODPM [102], [49], Social Exclusion [112], [113], [114]). Daha sonraki yıllarda kentsel gelişimde “sürdürülebilir yerel toplulukların” sağlanmasının gerekliliği üzerine politikalar üretilmiştir (Kearns ve Mason [108]).

İngiltere’de 1980’ler ve 1990’ların başlarında yoksul gruplar için tasarlanan ve ekonomik kaygıyla üretilen toplu sosyal konutlar, piyasanın başarısızlığı olarak tanımlanmıştır. 1980’lerde azalan sosyal devlet uygulamaları sonucunda, devlet sosyal konut sektöründeki ağırlığını azaltarak, daha piyasa eksenli dönüşüm uygulamalara yönelmiştir (Lupton ve Fuller [50], Lees [25]). Sadece konut inşa etmenin problemi çözmediği anlaşılmış, fiziksel problemlerin yanında ekonomik ve sosyal problemlere de odaklanılmıştır. Karma topluluk yaklaşımının, önceki “Yerel Gruplar İçin Yeni Anlaşmalar” ve “Tek Dönüşüm Bütçesi” gibi geleneksel dönüşüm modellerinden farklı olarak, mahallenin nüfus kompozisyonunda önemli bir değişiklik meydana getirmekte ve özel sektör gelişimi destekleriyle¹ de maliyet düşürülmektedir (DCLG [47]).

İngiltere’de 1980’ler sonrasında piyasa ekonomisinin artan ağırlığı, sosyal konut sektöründeki devlet desteklerin azalmasına neden olmuştur. “Satın Alma Hakkı” (Right to Buy) kapsamındaki özelleştirmeler ve ev sahipliliğine yönelik teşvikler, sosyal konut sektörünün gerilemesinin başlıca nedenleridir. Bu durum daha önce farklı gelir gruplarını içeren sosyal konut alanlarından orta ve yüksek gelir gruplarının ayrılmasına, dezavantajlı yoksul grupların bu alanlarda yoğunlaşmasına sebep olmuştur (DCLG [47], Malpass [22], Murie [115]). Dezavantajlı grupların yoğunlaşmasıyla ortaya çıkan sosyal problemler, yeni sosyal konut alanlarının oluşturulmasına yönelik destekleri de giderek azaltmıştır. İki milyon sosyal konut alanı “Satın Alma Hakkı” programı kapsamında özelleştirilmiştir. Satın Alma Hakkı programı sonucunda, sosyal konut alanlarında mülk

¹ Karma topluluk gelişiminde, sosyal konut alanında yatırımcıya arazinin satılması veya transferi yoluyla, sosyal konut alanlarının yerinin değiştirilmesi veya artan arazi değerleri ve finans potansiyeli yoluyla dönüşüm gerçekleştirilmektedir (DCLG [47]).

sahipliği giderek artmıştır. Bu özelleştirmeler de, sosyal konut alanlarında boşluk oranlarının fazlalığı da etkili olmuştur (DCLG [47], Malpass [22], Murie [115]).

Ancak özelleştirme politikaları, İngiltere’de sosyal konut stokunda ciddi düşüslere sebep olmuştur. Tüm bu programlar, dezavantajlı grupların yoğunlaştığı sosyal konut alanlarının dönüşüm aciliyeti ve zorunluluğu üzerine bir uzlaşma sağlamıştır. Geleneksel dönüşüm uygulamalarının aksine, karma konut politikasının devlet destekleri olmaksızın, özel sektör katılımıyla başarılabileceği umulmaktadır. Özellikle 2005 yılı öncesi ve sonrası İngiltere’de uygulanan karma konut projeleri incelendiğinde sosyal konut ağırlıklı bir orandan, ev sahipliliği ağırlıklı bir orana¹ doğru değişim okunabilmektedir (DCLG [47]).

Karma konut politikası ilk etapta özelleştirme politikaları çerçevesinde gündeme geldiyse de, daha sonraki yıllarda bilinçli bir şekilde karma yerleşimlerin oluşturulması üzerine hedefler ve yöntemler belirlenmiştir (Tunstall [116]). İlk olarak 1999 yılı Kentsel Güç Birliği tarafından hazırlanan “Bir Kentsel Rönesans’a Doğru” raporunda “...ister yeni yerleşimlerde ister mevcut kentsel alanların kapasitesinin genişletilmesinde olsun, **iyi bir karma gelir ve karma kullanım** önemlidir...”(Urban Task Force [33]) şeklinde karma gelirli ve karma kullanımlı yerleşimlerin önemine açıkça vurgu yapılmıştır. Karma projelerde temel kamu hizmetleri sağlandığında ve insanlar ekonomik ve sosyal yönden bütünleştirildiğinde, eğitim ve sağlık alanındaki hedeflerin daha kolay gerçekleştireceği beklenmektedir (Berube [39]).

2000 yılına gelindiğinde, Konut Yeşil Sayfa’da (Housing Green Paper) sosyal konut stokunun, sürdürülebilir ve ödenebilir ev sahipliliğine doğru dönüşüm stratejisi açıkça ifade edilmiştir (DETR,2000 akt. Berube [39]). Ayrıca ODPM [102] Sürdürülebilir Toplumlar Planı’na göre, sürdürülebilir konut politikasında, farklı tip ve kullanımları içeren karma konutların oluşturulmasına yönelik ifadeler açıkça belirtilmektedir. Benzer şekilde Sosyal Dışlanma Birimi² [112] ise toplum fonksiyonlarının geniş bir

¹ Yaklaşık %60 oranında ev sahibi (owner occupied)

² İngiltere’de Sosyal Dışlanma Birimi 1997 yılında kurulmuştur. 1998 yılında 18 Politika Eylem Bölgesi raporuyla en yoksul mahallelerdeki problemleri çözmeye yönelik stratejiler içermektedir (Social Exclusion Unit [112]).

aralıkta sosyal harmanlama içerdiğinde ve insanların birbirleriyle sosyal etkileşimlerini sağlayabilen mekanlar üretildiğinde, toplum fonksiyonlarının daha iyi çalışacağı beklenmektedir. Bu politikada daha fazla sayıda karma topluluklar oluşturulduğunda problemlerin azalacağı ve farklı grupların birlikte yaşamak isteyecekleri beklentisi görülmektedir (ODPM [49]).

DETR (Report of Policy Action Team 7: Unpopular Housing) eylem raporunda da benzer şekilde sosyal konut alanlarında, karma toplulukların teşvik edilmesi ve daha esnek kira koşullarının oluşturulmasına yönelik ifadeler yer almaktadır (akt. Social Exclusion [112]).

ODPM'in (2003b) planlama politikalarına göre, sosyal dışlanmanın önlenmesi için konut kullanımı, konut tipi ve ödenebilirlik açısından, karma ve dengeli topluluk gelişimlerinin teşvik edilmesi belirtilmiştir (akt. Berube [39]). Ayrıca Sosyal Dışlanma Birimi [113] 10-20 yıl içerisinde yoksulluğun yoğunlaştığı dezavantajlı mahallelerin kalmaması vizyonu, bu problemin çözülmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu konu üzerinde ulusal strateji ilk olarak 2000 yılı yoksunluk endeksine göre, ilk ona giren mahallelere odaklanmıştır. Bu amaçla İngiltere'nin en yoksul 88 bölgesinde yerel strateji ortaklıkları (local strategic partnerships) ile kamu, özel, gönüllü ve toplum birimlerinin katılımıyla, mahalle yenileme dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır (ODPM [49]).

Özetle İngiltere'de karma konut stratejisi 1997 yılında başlayıp özellikle 2005 yılı sonrası planlama politikalarında ivme kazanmıştır. İngiltere'de karma konut politikası, özel sektör aracılığıyla yoksulluğun yoğunlaşmasını önleyen bir yenilemeyi temsil etmektedir.

Amerika'daki HOPE VI programı ile kıyaslandığında, İngiltere'de uygulanan programlar oldukça farklıdır. İngiltere'deki karma konut politikaları, Amerika'daki gibi radikal bir programdan ziyade, dönüşüm sonrasında çoğu hanehalkının yeni yerleşimlerine tekrar döndüğü bir politikadır (Berube [39]). Öncü yenileme konut projelerinde sosyal konutlarda net bir kayıp olmadığı, dönüşüm sonrası daha yüksek yoğunlukta inşa edildiğini belirtmektedir. Bu sebeple ABD'nin aksine İngiltere'de, yoksul grupların dağıtılmasından ziyade, alan bazlı çözümler getirilmektedir. Ancak bazı durumlarda

yüksek yoğunluklu inşa edilse de, sosyal konut oranlarında azalma meydana gelebilmektedir (Lupton ve Fuller [50], Van Gent [95]).

İngiltere dönüşüm politikasında merkez programların direkt müdahalesinin yerine, yerel yönetimlerin rolü vurgulanmıştır. Karma yerel topluluk yaklaşımında doğrudan devlet müdahalesi olmaksızın, sadece ortaklıklar değil, aynı zamanda toplum öncülerinin rolünü vurgulayan, stratejik ve girişimci yaklaşım teşvik edilmektedir. Yerel yönetimler doğrudan müdahale yerine, piyasa için riskleri azaltarak uygun yatırım koşullarını oluşturmaktadır (Lupton ve Fuller [50]). Hükümet bu süreçte karma konut projelerinde doğrudan kaynak aktarmak yerine, ödeneklerle piyasa güçlerini teşvik etmektedir (Berube [39]).

İngiltere'deki karma gelirli konut gelişimleri temelde Amerika'da uygulanan politika ile benzerlik göstermekte, ancak uygulama boyutunda bazı yönlerden farklılaşmaktadır. Amerika'da dezavantajlı gruplarından dağıtılması politikasında ziyade, İngiltere'de Satın Alma Hakkı Programı kapsamında sosyal konut alanları sakinlere satılmıştır. Ayrıca Amerika ile kıyaslandığında, İngiltere'de net sosyal konut oranında düşme meydana gelmemesi bakımından daha avantajlı olduğu söylenebilir.

3.3.3 Hollanda'da Metropol Şehirler Politikası ve Beyaz Sayfa

Hollanda diğer gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, sosyal konut alanlarının dönüşümünde karma konut politikasını benimsemiştir. Ancak karma konut politikasını ortaya çıkaran nedenlerin başında gelen yoksulluğun yoğunlaşması problemi, diğer ülkelerle kıyaslandığında Hollanda'da oldukça düşük seviyededir¹. Bunun en önemli nedenlerinden birisi de, sosyal konut alanlarında sosyo-ekonomik açıdan çeşitli grupları bünyesinde barındırması ve ayrışma seviyesinin daha düşük olmasıdır. Hollanda'da da karma konut politikası, yoksulluğun dağıtılması (breaking up) stratejisinden türemiştir. Bu yönüyle Amerika'da HOPE VI programıyla uygulanan dönüşüm politikasıyla

¹ Amsterdam nüfusunun sadece %4'ü düşük eğitimli ve işsiz olarak tanımlanmaktadır. Bunun sonucunda Amsterdam'da dezavantajlı grupların ayrışması çok net olmamakla birlikte, kent düzeyinde dağıtıldığı belirtilmiştir (Ostendorf vd. [45])

benzerlik göstermektedir (Musterd ve Andersson [44], Van Kempen ve Bolt [40], Bolt ve Van Kempen [117], Lees [25], Musterd [93]).

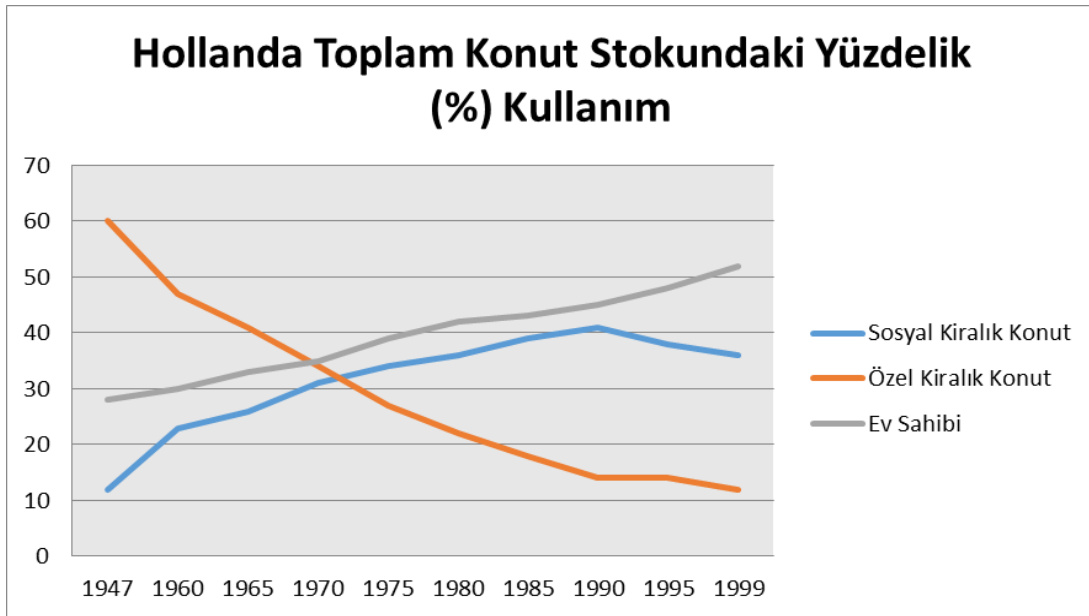
İkinci Dünya Savaşı sonrasında, kira kontrolü, kamu kredileri, mülk destek fonları gibi çeşitli düzenlemeler, Hollanda sosyal konut piyasasında etkili olmuştur. Geleneksel olarak devlet eksenli bir konut politikasına sahip olan Hollanda da, sosyal konut sektörü 1990'lı yıllara kadar gelişimini devam ettirmiştir. Sosyal konut alanları ilk üretildiği yıllardan, 1960'lı yılların sonlarına kadar tüm gelir gruplarını içeren karma gelirli bir yapı sergilemekteydi. Bunun en önemli göstergelerinden birisi de, tek tip konut sistemine sahip olması ve tüm sosyal grupları içermesidir (Kleinhans [24], Van Gent [95], Van Kempen ve Priemus [15], Musterd [93], Arbaci [9]).

1980'li yıllarda Hollanda mevcut sosyal konut rezervinin gelir açısından karma bir yapı sergilediği söylenebilmektedir. Ancak 1990'lı yıllardan sonra zayıflayan sosyal devlet modeli, sosyal konut sektöründe kamu finansmanlarının azalmasına yol açmıştır. Özellikle 1990'lı yıllarda benimsenen bu konut politikası, Hollanda'da savaş sonrasında inşa edilmiş birçok sosyal konut alanında, özel mülkiyet eksenli radikal bir dönüşüme sebep olmuştur. 1990'lı yıllarda azalan sosyal devlet uygulamaları, sosyal konut sektöründe başlayan daralmalar, karma bir yapı sergileyen sosyal konut alanlarından orta-üst gelir gruplarının ayrılmasına ve düşük gelirli etnik azınlıkların sosyal konut alanlarında yoğunlaşmasına sebep olmuştur. Hollanda'da toplam konut stokundaki sosyal kiralık-özel kiralık oranlarının azalışı ve ev sahipliliği oranının artışı bu değişimi destekler niteliktedir (MVRM, 1997 akt. Kleinhans [24], Van Gent [95], Uitermark [109], Van Kempen ve Priemus [15], Musterd [93], Van Kempen ve Bolt [40]).

Hollanda'daki planlama ve konut politikalarındaki bu neo-liberal değişim, toplam konut stokundaki kullanıma da yansımıştır. 1990'lı yılların sonlarında, toplam konut piyasasında orta ve yüksek gelir grubu gruplar için inşa edilen konut alanları artarken, düşük gelir grupları için inşa edilen konut alanları azalmaktadır (Van Kempen ve Priemus [15]). Özellikle 2000'li yıllarda Hollanda hükümeti toplam konut stokunda sosyal konut oranını azaltma isteğini açıkça ifade etmiştir (Van Kempen ve Priemus [15]). 1 Ocak 2001 yılında, Ev Sahipliliği Teşvik Yasası kapsamında, sınırlı gelire sahip kimselerin, yıllık desteklerle konut piyasasına dahil edilmesi sağlanmıştır. 1990 yılından

önce yaklaşık olarak yıllık 2900-4000 birim sosyal konut özelleştirilmiştir (Murie ve Priemus, 1994 akt. Van Kempen ve Priemus [15]).

Şekil 3.1'den de izlenebildiği gibi, Hollanda da özel kiralık konut stoku 1947'den 1999'a kadar sürekli düşüş kaydetmiştir. Bunun en önemli sebebi olarak ise, özel kiralık konutların yıkılarak, sosyal konut alanına dönüştürülmesidir. Sosyal konut stoku incelendiğinde ise, 1990 yılına kadar sürekli artış göstermiştir. 1990 yılından sonra, sosyal konut politikalarındaki değişim, sosyal konut stokuna açıkça yansımıştır. Sosyal kiralık konut stokunun azalarak, ev sahibi konut stokunun giderek artış gösterdiği gözlenmektedir. Ev sahibi konut stokunda tüm gelir gruplarının artış göstermesi, sosyal konut rezervlerinin azalarak piyasa eksenli bir konut üretimi stratejisini kanıtlamaktadır. Ayrıca sosyal kiralık konut alanında, düşük gelir grupları artış gösterirken, yüksek gelir grubu sakinler düşüş göstermektedir. Özellikle ev sahipliğinde yüksek gelir grubunun artışı 1980'li yıllarda başlayarak, 1990'lı yıllarda da devam etmiştir. Gelecek yıllarda sosyal konut rezervlerinin giderek azalacağı da beklenmektedir (Van Kempen ve Priemus [15]).



Şekil 3. 1 Hollanda toplam konut stokundaki yüzdelik kullanım¹

¹ (1947-85 Ministerie van VROM 1989; 1990-99: CBS, Housing Demand Surveys akt. Van Kempen ve Priemus [15]).

Kentsel dönüşüm merkezli ulusal ekonomik büyüme senaryosuyla birlikte, dönüşüm projelerinin düşük gelir grubu sakinlerini azaltacağı ve bunun da sosyal konut alanına olan gereksinimi düşüreceği beklenmektedir. Ancak birçok yazar ulusal gelirin artmasıyla, aynı oranda düşük gelir gruplarının azalacağı anlamına gelmediğini özellikle vurgulamaktadır (Ermisch, 1981; van Fulpen, 1985 akt. Van Kempen ve Priemus [15], Uitermark [109]). Ayrıca devletin ev sahipliğine yönelik devam eden destekleri, sadece düşük gelir gruplarına yönelik sosyal konut alanlarının ayrılması, sosyal konut sektöründe tekrardan dar gelirli kesimlerin yoğunlaşmasına sebep olacağı düşünülmektedir (Musterd [93]).

Hollanda 1990 sonrası yaşanan sosyal harmanlama (social mix) politikası, aslında sosyal devlet modelinin yeniden yapılanması süreçlerini açıkça göstermektedir. Hollanda sosyal konut sektöründeki bu neo-liberal değişim, devletin sadece sosyal konut sektöründeki azalan rolüyle ilişkili değildir. Bu dönemde, konut şirketleri ve devlet arasındaki ilişki de yeniden tanımlanmıştır. 1990'lı yıllarda dar gelirli kesimlerin yaşadığı alanlar, yerel yönetimler ve konut birliklerine devredilmiştir. 1990'lardan sonra konut şirketleri, devlet kontrolünde (kâr amacı gütmeyen şirketler olarak), ama devletten bağımsız bir role getirilmiştir. Hollanda'da 1995 yılına gelindiğinde, yeni sosyal konut alanları üretilmesi için verilen destekler tamamen kaldırılmıştır. Bu sebeple yerel yönetimler dönüşüm projeleri için sermaye piyasasında yeni fonlar aramak zorunda kalmışlardır. Ayrıca, resmi gelir açısından sosyal konut alanına olan ihtiyacın düşük olması, hükümetin Satın Alma Hakkı Programı'nı başlatmasına neden olmuştur. Konut birlikleri bu süreçte, sosyal konut alanlarının satışından finansman sağlamış ve küçük konut şirketleri birleşerek, daha büyük konut şirketlerini ortaya çıkarmıştır (Van Kempen ve Priemus [15], Uitermark [109], Musterd [93]).

Hollanda'da neo-liberal reformlarla birlikte, dezavantajlı yoksul grupların kent mekânında giderek yoğunlaşması, 1994 yılında Metropol Şehirler Politikasının (Big Cities Policy) başlatılmasına neden olmuştur. Bu politika fiziksel dönüşümün yanında, sosyal ve ekonomik konuları da içeren bir politika şeklinde gelişmiştir. Hollanda'da karma konut politikası, ilk olarak 1997 yılında yoksulluğun yoğunlaştığı sosyal konut alanlarında, konut çeşitliliğin yeniden canlandırılmasıyla, fiziksel, sosyal ve kültürel gelişimlerin kolaylaşacağı hipotezinden üretilmiştir. 2000 yılında yayınlanan Yeni Konut

Bildirgesi, sosyal konut alanlarında homojenlik problemine değinmiştir. 2000 yılında “İnsanlar ne ister, insanlar nerede yaşar” başlıklı “Beyaz Sayfa” raporu, Hollanda’da ilgileri konut piyasasına yöneltmiştir. Rapordaki en önemli eleştirilerden bir tanesi de kentsel mekandaki homojen sosyo-kültürel grupların bir problem oluşturduğu üzerinedir. Aynı sebeple, kentsel dönüşüm politikasında, sosyal konut alanlarındaki bu gerilemeyi tersine çevirmek amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda dönüşen sosyal konut alanında ev sahipliği teşvik edilerek, hem düşük gelir grupları için uygun, hem de yüksek gelir grupları için çekici konut alanları sağlanmıştır. Burada konut çeşitliliği en temel hedeflerden biri olarak gösterilmiştir. 2. Dünya Savaşı sonrasında inşa edilmiş sosyal konutların yaklaşık 2/3’ü bu kapsamda yenilenmiştir. Bu politikanın düşük gelir gruplarda, bir üst sınıfa geçişi teşvik edeceği beklenmektedir. Sonuç olarak dezavantajlı mahallelerdeki social mix politikası ulusal kalkınma stratejisinin bir parçası olarak türemiştir (MVRM, 2000 akt. Kleinhans [24], Uitermark [109], Van Kempen ve Priemus [15], Van Kempen ve Bolt [40], Ostendorf vd. [45]).

2000 yılında yürürlüğe giren “Kentsel Yenileme Yasası”nda dönüşüm projelerinde sosyal uyumun iyileştirilmesi en temel hedeflerden biridir (Staatsblad, 2000 akt. Kleinhans [24]). Ancak bu yasada, sosyal uyumun geliştirilmesi için tek başına çeşitliliğin yeterli olmadığı, sosyal ve ekonomik yeniden canlanmanın gerekli olduğu da hükümet tarafından vurgulanmıştır (MVRM, 2000 akt. Kleinhans [24]). Balkenende Hükümeti koalisyon anlaşmasında, dezavantajlı mahallelerde konut çeşitliliğinin sağlanmasına yönelik politikalar benimsenmiştir (ibid, 2003 akt. Kleinhans [24]). Ancak Hollanda’da 2001 yılından önce ulusal düzeyde sosyal karma (social mix) politikası ile sosyo-ekonomik açıdan bir karma kastedilirken, bu yıldan sonra etnik grupların toplumla bütünleşmesine yönelik bir karma politikasına işaret edilmiştir. Hollanda Pim Fortuyn Partisinin “Yaşanılabilir Rotterdam” sloganıyla 2002 yılından beri, karma konut politikası hem yerel hem de ulusal düzeyde yoğun ilgi görmüştür. Ayrıca Hollanda Adalet Bakanlığı (2005); etnik grupların Yerli Hollandalılarla azalan sosyal ilişkileri; bu grupların sosyal fırsatlarını dolaylı yoldan etkileyeceği açıkça ifade edilmiştir. Ancak yerel yönetimlerde uygulanan dönüşüm planlarında ne tür sosyal uyum (social cohesion)’un sağlanacağına yönelik net bir tarif yapılmamıştır. Son yıllarda ulusal içerikte sosyal uyum programları altında etnik grupların asimilasyonuna yönelik

vurgular giderek artmıştır (Musterd ve Andersson [44], Van Kempen ve Bolt [40], Lees [25]).

Musterd'in [93] son yıllarda yaptığı araştırmalarda ise, sosyal konut sektöründe sosyo-ekonomik açıdan dezavantajlı kesimlerin yoğunlaşması çok keskin olmasa da, alt-orta gelir gruplarının artışı izlenebilmektedir. Örneğin, Hollanda'da 1989 yılı sosyal konut sektöründe ikamet eden hanelerin, %63'ü alt-orta sınıftan, 2009 yılı araştırmasında bu oran %80'e yükselmiştir. Üst-orta sınıfların oranı ise, bu yıllar arasında %37'den %20'ye düşmüştür. Sonuç olarak, Hollanda'da sosyal konut sektöründeki daralmalar, 1990'lı yıllardan sonra başlamıştır. Hollanda toplam konut stokunun %30'u sosyal konut olsa da, araştırmalar gelecekte bu sektörün tehdit altında olduğunu göstermektedir. Ayrıca ev sahipliğine yönelik teşvikler ve Satın Alma Hakkı, gelecekte yeni sosyal konut yatırımlarının azalmasına ve daha fazla sayıda sosyal konutun satılmasına sebep olacağı düşünülmektedir (Musterd [93]). Bu sebeple karma konut politikasına getirilen en önemli eleştirilerden biri de, mevcut sosyal konut rezervlerinin azaltılması yoluyla karma gelişimlerin sağlanmasıdır (Van Kempen ve Bolt [40]).

1990'lı yıllarda etkisini gösteren yeni ekonomik gelişim ve konut politikalarıyla, Hollanda'da sosyal devlet uygulamaları giderek azalmaya başlamıştır. Sosyal devlet uygulamalarında başlayan bu değişim, etkisini ilk olarak sosyal konut alanlarında göstermiştir. Sosyal konut sektöründe başlayan özelleştirmeler, bu alanlarda özel mülkiyet eksenli radikal bir dönüşüme neden olmuştur. Bu sebeple Hollanda'da sosyal konut rezervleri giderek azalmaya başlamıştır. Ayrıca sosyal konut alanlarının sadece düşük gelirli gruplara tahsis edilmesi, gelecekte yoksulluğun yoğunlaşması problemini yeniden ortaya çıkaracağı getirilen eleştiriler arasındadır.

3.4 Karma Konut Politikası Temel Varsayımlarını Başarabildi mi?

Sosyal konut alanlarında uygulanan karma konut proje deneyimleri çeşitlilik göstermektedir. Projeler arasında kimileri başarılı sonuçlar verirken, kimileri başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Ancak karma konut politikasının temel varsayımları çerçevesinde başarıya ulaşabilen projelerin oldukça sınırlı olduğu belirtilmektedir (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Popkin vd. [35]). Bu bölümde batılı ülkelerde

uygulanen ilk karma konut deneyimleri, başarılı yönler ve eleştirel tartışmalar kapsamında değerlendirilmektedir.

3.4.1 İlk Karma Konut Proje Deneyimleri ve Projelerde Başarılan Yönler

Batılı ülkelerde, 1990'lar sonrasında sosyal konut alanlarında yoğunlaşan problemler, belirli kamu destekleri ile birlikte öncü karma yenileme projelerinin uygulanmasına neden olmuştur (Berube [39]). Özellikle Amerika'nın karma konut projelerini daha erken dönemde deneyimlemesi, ilk sonuçların genellikle Amerika örneklerinde ortaya çıkmasına neden olmuştur. Ancak bu projelerin kimileri hedeflerine ulaşabilirken, kimileri bazı eleştirilere maruz kalmıştır. Karma konut gelişimi literatüründe ilk deneyimleri paylaşan Brophy ve Smith [37] coğrafi çeşitlilik, piyasa koşulları ve uygulama yılı temelinde seçtiği, yedi başarılı karma gelirli konut gelişimini incelemiştir. Bu yerleşimlerde oturan sakinler, yatırımcılar ve diğer paydaşlarla görüşmeler gerçekleştirmiştir. Projelerde karma konut stratejisini temel varsayımlarının tamamını gerçekleştiren bir uygulama bulunmamaktadır. Ancak sosyal kontrol ve yüksek kalitede konut-kamusal hizmet gelişimi gibi bazı varsayımlarda başarılı gelişimler sağlanmıştır.

Brophy ve Smith'in [37] incelediği birçok projede¹, sıkı denetim ve güvenlik sayesinde, suç oranlarında ciddi düşüşler kaydedilmiştir. Güvenlik önlemlerin yanında, projelerdeki destekleyici hizmetler, iyi yönetim, yüksek kalitede tasarım düşük gelir grupları için, fiziksel ve toplumsal yönden iyileşmeler kaydettiği belirtilmektedir. Bazı projelerde ise, kiracı izleme süreci sıkı bir şekilde denetlenmiştir. Proje alanındaki yeni yönetim; kredi kontrolü, suç kayıtları ve her bir aday için yerinden edilme riskini kontrol etmiştir. Tüm bu sıkı izleme ve yönetim sonucunda sakinlerin yerinden edilmesinin önlendiği ifade edilmiştir (Brophy ve Smith [37]).

Ayrıca orta gelir grubunun bulunduğu projelerde, başarı durumlarının birçok yönden daha yüksek olduğu vurgulanmıştır. Örneğin Amerika'da düşük, orta ve yüksek gelir gruplarının hepsini içeren Tent City projesinde, **orta gelir grubunun, yüksek ile düşük**

¹ Harbor Point, Boston (1988); Jones Aile Apartmanları, San Francisco, California (1993); Emery Bay Club ve Apartmanları, California (1993); Boston-Tent Şehri (1988); Timberlawn Crescent, Maryland-Montgomery (1989); Connecticut, New Haven, 9. Meydanı (1994); New Quality Tepesi (1987)

gelir grubu arasındaki boşluğu kapattığı vurgulanmaktadır. Bu dengeden dolayı yönetim raporlarında dışarıdan konut satın alarak gelen sakinler ile devlet destekli sakinler arasındaki gerilim veya çatışmanın **minimum** düzeyde olduğu gözlenmiştir. Piyasa oranı ve çok düşük gelir grubuna sahip diğer projelerde¹ ise, orta gelir grubunun olmayışından kaynaklanan yaşam tarzı çatışması yaşanmıştır. Özellikle daha fazla sayıda devlet destekli birimleri içeren projede² yaşam tarzı çatışmasının daha sık yaşandığı görülmüştür (Brophy ve Smith [37]).

Çizelge 3.1’de görüldüğü gibi, Ninth Square projesinde devlet destekli birimler ile piyasa oranı birimleri arasındaki gelir farkı yaklaşık iki katına çıkmakta iken; Harbor Point projesinde bu fark dört katını geçmektedir. Bu yüksek gelir farkının Harbor Point projesinde sakinler arasındaki gerilimi artırdığı ifade edilmiştir (Brophy ve Smith [37]). Çünkü sakinler arasındaki **gelir farkı ne kadar yüksekse, yaşam tarzı çatışması ve sorunlar o kadar çok** gerçekleşebilmektedir.

Çizelge 3. 1 Harbor Point ve Ninth Square Projeleri’ndeki Kiracılar Arasındaki Gelir Farklılıkları³

Karma Gelirli Proje	Piyasa Oranı Birimlerdeki Ortalama Gelir	Destekli Birimlerdeki Ortalama Gelir	Gelir Farkı
Ninth Square	\$38,059	\$20,280	\$17,779
Harbor Point	\$41,000	\$10,000	\$31,000

Amerika’da ilk önemli karma gelirli yerleşimden bir diğeri de Lake Parc Projesi alanıdır. Lake Parc Projesi’nin bazı alanlarda başarıya ulaşmasındaki en önemli kriter, daha önce sosyal konut alanında yaşamış ve çocuklu orta sınıf hanelerle, düşük gelir grubu hanelerin karma yapılmasıdır. Daha önce hiç sosyal konut alanında yaşamamış yüksek gelir grubu sakinlerin aksine, bu sınıfın düşük gelir gruplarıyla etkileşim kurmada daha büyük potansiyele sahip olduğu düşünülmektedir. Ayrıca Harbor Point projesinin aksine Lake Parc Place’te her bina ve her kata karma gruplar yerleştirilmiştir. Harbor

¹ Harbor Point ve Ninth Square

² Harbor Point

³ Gelir istatistikleri site yönetim şirketi tarafından sağlanmıştır (aktaran Brophy ve Smith [37]).

Point Projesi'nde ise, sadece düşük gelirli grupların oturduğu bloklar ayrı bir yerde konumlandırılmıştır. Lake Parc alanındaki saha çalışmalarında, Chicago'daki diğer alanlarla kıyaslandığında çok düşük oranda suç faaliyetleri gözlemlendiği ve güvenliğin arttığı vurgulanmıştır. Projenin özellikle yönetsel hedefleri açısından başarıya ulaştığı belirtilmiştir (Rosenbaum vd. [107]).

Karma konut deneyimleri üzerine yapılan diğer çalışmalar incelendiğinde ise; Smith [14] karma konut alan araştırmasında, özellikle suç faaliyetlerinde azalmalar meydana geldiğini, ancak düşük gelir gruplarının sosyal fırsatlarının geliştiğine dair az miktarda kanıt bulunduğunu ifade etmiştir. Joseph vd. [43] karma konut stratejisinin, düşük gelir grubu için sadece çevreyi iyileştirerek, dolaylı yoldan bir refah sağlayabildiğini belirtmektedir. Yoksul gruplar karma yerleşimlerde yüksek kalitede konut, güvenli sokaklar, geliştirilen fiziksel çevre, daha iyi kamusal hizmetler gibi fiziksel anlamda belirli standartları yakalayabilmektedir (Chaskin ve Joseph [106], Goetz [26]). Chaskin ve Joseph [106] karma gelirli yerleşimde proje paydaşı (development stakeholder) ile yaptığı görüşmeler sonucunda, düşük gelir grupların yüksek gelir grubu komşularıyla birlikte, yaşam perspektifi¹ açısından ve gelecekteki talepleri açısından olumlu katkı sağladığı belirtilmiştir. Clampt-Lundquist [48] Filedelfiya şehri, DuBois Kuleleri alanında yaptığı alan çalışmasında, insanların yoksulluğun ve işsizliğin yarı yarıya düştüğü bir çevrede yaşadıklarını; iş başvurularındaki ön yargının azaldığını belirtmektedir.

Daha kurumsal düzeyde yapılan araştırmalarda ise; örneğin ABD Genel Hesaplama Ofisi (2003) tarafından yapılan araştırma sonuçlarına göre; 1996'da dönüşüm fonu kullanan 20 adet HOPE VI yerleşiminin %75'inde ortalama hanehalkı geliri artış gösterirken; %90'ında yüksek okul diploması sayısında artış olduğu ifade edilmiştir. %60'ında ise konut değerleri artış göstermiştir (Goetz [26]). Toplum Gelişim Şirketleri (Community Development Corporations-CDCs) tarafından yönetilen projelerde ise, iş eğitimi ve önemli kaynaklar sonucunda istihdam oranlarında artış gözlemlendiği belirtilmiştir. Ayrıca

¹ Karma gelirli yerleşimde ev sahibi olan bir sakin ile yaptıkları görüşmede, sabahları yaya yolları boşken, şimdi insanların çalışmaya gittikleri ve karma gelişimlerin insanlara yaşamın farklı yönlerini gösterdiği belirtilmiştir (Chaskin ve Joseph [106])

her bir projede sıkı denetim ve yönetimden dolayı çok az sayıda hane çıkarılmıştır (Brophy ve Smith [37]). Interim Assessment HOPE VI yerleşiminde veya yakınında yaşayan insanlar üzerinde yaptığı anket sonuçlarına göre, sakinlerin %70'i dönüşüm sonrasında mahallelerdeki yaşam kalitesinin daha iyi olduğu kanısındadır (Popkin vd. [35]). Brookings Enstitüsü tarafından yürütülen dört yerleşim üzerindeki (Centennial Place-Atlanta; Park DuValle-Louisville; Manchester-Pittsburgh; Murphy Park-St. Louis) mahalle paydaşları ile yapılan görüşmeler sonucunda, tüm yerleşimlerde suç oranlarını azaldığı ve pozitif mahalle etkisinin olduğu belirtilmektedir (Turbov and Piper forthcoming akt. Popkin vd. [35]).

Amerika Kentsel Enstitü tarafından hazırlanan "HOPE VI'nın on yılı: Araştırma Bulguları ve Politika Zorlukları" başlıklı araştırmasında, karma konut kapsamında tamamlanan altı projenin tamamında suç oranlarına düştüğü kaydedilmiştir. Bu projelerin üçünde (Charlotte, Milwaukee, Boston) kent bütününe kıyasla suç oranlarında ciddi oranda düşüşler yaşandığı belirtilmektedir. Bazı yerleşimlerde ise, çevre mahallelere önemli yeni yatırımlar gelmiştir. Örneğin; Atlanta Konut İdaresi yeni ve nitelikli okullar oluşturmuştur. Bir diğer önemli başarı ise, sosyal konut alanları üzerinde algının değişmesidir (Popkin vd. [35]).

Özetle, karma konut yaklaşımının en çok vurgulanan başarısı sadece fiziksel bir iyileşme sağlaması üzerinedir. Yoksul sosyal konut alanları yıkılarak, yüksek kalitede ve standartlara uygun yerleşim birimleri oluşturulmuştur. Fiziksel iyileşmenin yanında kısmi de olsa, toplumsal yönden iyileşmeler kaydedilmiştir. Topluluk seviyesinde, artan güvenlik, gelişen hizmetler ve daha iyi olanakların, özellikle çocuklar üzerinde pozitif etkilere sahip olduğu vurgulanmaktadır (Popkin vd. [35], Chaskin ve Joseph [106], Kleinhans [24], Goetz ve Chapple [41]). Ancak fiziksel bir iyileşme sakinlerin yerlerinden edilmemesinin garantisini vermemektedir.

İncelenen örnekler ışığında karma konut projelerinin; yüksek kaliteli yapılaşma, destek hizmetleri ve denetimli yönetim sayesinde bazı varsayımlarında (özellikle suç oranlarının azalması, eğitim kalitesinden ziyade eğitim çıktıları vb.) başarıya ulaştığı söylenebilir. Ancak insanlar üzerinde sosyo-ekonomik çıktılar iyileştirmek isteniyorsa, yeni konut alanına yerleştirmekten farklı olarak daha kapsamlı ve destek hizmetlerinin

geliştirilmesi üzerine odaklanması gerekmektedir. Ayrıca literatürde karma konut stratejisinin başarılı yönlerinden ziyade, çoğunlukla başarısızlık ve eleştirel yönleri değerlendirilmektedir.

3.4.2 Başarısızlıklar ve Eleştirel Değerlendirmeler

Karma konut yaklaşımına yönelik başarısızlıklar ve eleştirel değerlendirmeler literatürde oldukça geniş yer tutmaktadır. Karma konut politikasına yönelik getirilen eleştiriler genellikle dört konu üzerine odaklanmaktadır. Bunlar **negatif sosyal etkileşim veya gerilim, nötr sosyal fırsatlar, piyasaya yönelik olması ve soylulaş(tır)ma (gentrification)** olarak sıralanmaktadır.

Karma konut deneyimleri üzerine yapılan araştırmaların birçoğu, stratejinin temel varsayımlarını başaramadığı, sosyal etkileşimden ziyade, farklı gelir grupların yan yana yaşamasının negatif etkileşim oluşturduğu üzerinedir. Karma konut politikasının bireysel düzeyde sosyal fırsatlar sağladığına ilişkin yetersiz veriler olduğu ve daha kapsamlı araştırmaya ihtiyaç olduğu birçok araştırmacı tarafından vurgulanmaktadır (Ostendorf vd. [45], Kleinhans [24], Musterd ve Andersson [44], Bolt vd. [118]).

Karma konut yaklaşımın en temel hedeflerinden biri, farklı gelir gruplarının aynı mekânı paylaşmasıyla sosyal etkileşimin oluşacağı ve bunun da bireysel düzeyde sosyal fırsatları arttıracığı üzerinedir. Ancak karma konut stratejisinin, doğrudan sosyal yönden karma (social mixing) çevreler oluşturacağına ilişkin net bir bilgi bulunmamakla birlikte, farklı yaşam tarzları ve farklı sosyo-ekonomik karakteristikler sakinler arasında ayrışma eğilimlerini ortaya çıkarabilmektedir (DCLG [47], Kleinhans [24], Lees [25]). Farklı gelir gruplarının mekansal olarak aynı alanı paylaşması, iki grup arasında sosyal etkileşim kurulacağına garantisini vermemektedir. Özellikle mahalle değişimi yoluyla karma gelirli yaklaşımın bireysel düzeyde iyileşme sağladığına ilişkin sınırlı delil bulunmaktadır (DCLG [47]). Dolayısıyla karma konut alanları üzerinde yapılan araştırmalarda, iki grup arasında sosyal etkileşimin olmadığı¹, negatif veya sıradan

¹ Örneğin; Scotland'da karma kullanımlı gruplar üzerine niteliksel araştırma sonuçlarına göre, farklı geçmişlere sahip sakinler arasında ne kadar fiziksel olarak yakınlaşırlarsa, o kadar sosyal gerilim oluşturacağı vurgulanmaktadır (Beekman et al., 2001 akt. Kearns ve Mason [108]).

düzeyde olduğu savını desteklemektedir. Özellikle ortak konut geçmişi ve benzer sosyo-ekonomik düzeye sahip insanlar arasında sosyal etkileşimin daha kolay oluşabileceği birçok araştırmada ifade edilmiştir (Atkinson ve Kintrea [46], Van Kempen ve Bolt [40], Chaskin ve Joseph [105], Joseph vd. [43], Uitermark [109]). Ayrıca yapılan araştırmaların gösterdiği bulgular karma topluluk stratejisinin başarısızlıklarının temelinde yatan sosyal, ekonomik, kültürel sebeplere çözüm üretmediği sürece, insanların yaşam şansını yükseltmede tek başına yeterli olmadığı sonucu çıkmaktadır (Musterd ve Andersson [44], DCLG [47], Lees [25]).

Karma konut yaklaşımının istihdam fırsatı, gelir düzeyi, eğitim gibi problemleri kısa ve orta vadede çözmesinin mümkün olmadığı, makro yapısal faktörlerin önem kazandığı belirtilmektedir. Makro yapısal faktörlere ek olarak eğitim, iş hazırlığı, mekân ve yerleştirme, ulaşım gibi değişkenler üzerine ciddi yatırımlar yapılması gerekliliği vurgulanmıştır (Joseph vd. [43], Popkin vd. [35], Smith [14], Goetz [26], Goetz ve Chapple [41]). Yeniden yerleştirme sürecinde, istihdam artışının aksine birçok durumda ekonomik güvensizlik olduğu getirilen eleştiriler arasındadır. Alanda oluşan yeni giderler, yeni ekonomik sıkıntılara sebep olmaktadır (Goetz ve Chapple [41]).

Karma konut gelişimlerinde yeni bir topluluk inşası açık bir hedef olarak konulmasına rağmen, planlama ve problemi çözmeye yönelik stratejilerin açık olmadığı getirilen eleştiriler arasındadır. Ayrıca stratejinin, yeni bir mahalle ve topluluk inşasında ne derecede etkili olduğu, düşük gelir grupların bundan nasıl yararlanacağı ve komşular arasında (değerler, kültürler, davranışlar¹ açısından) sosyal etkileşimin nasıl kurulacağı bir diğer önemli sorundur. Chaskin ve Joseph karma gelişimlerde paydaşlarla yaptığı görüşmeler neticesinde, özellikle yaşam tarzı ve kültür farklılığının² komşular arasındaki etkileşimi engellediğini tespit etmiştir. Özetle, farklı geçmişlere sahip kişilerin, sosyal etkileşimlerinin de zayıf olduğu vurgulanmaktadır. Farklı gelir grubu sakinlerin kendi içlerine kapandığı veya öncelikle kendi gelir gruplarıyla iletişime geçtikleri

¹ Karma topluluklar politikasına getirilen eleştirilerden bir tanesi de davranış modelleri etkisi üzerinedir. Düşük gelirli gruplar, yeni yerleşim yerinde problemleri davranışlarına devam edebilmektedirler. Dolayısıyla tam tersi durumda, yüksek gelir grubu çocukların, düşük gelir grubu çocuklardan anti sosyal davranışlar edinebilecekleri ifade edilmiştir (Wilkinson 1996, akt. Kearns ve Mason [108]).

² Örneğin; Gece partileri, bina girişlerinde oturma, yerleşimde gürültü çıkarma vb.

gözlenmektedir (Chaskin ve Joseph [106]). Ayrıca stratejinin sosyal konut sakinlerinin yeniden yerleştirme sürecinde, mevcut sosyal ilişki ağlarını bozması en negatif sonuçlarından biri olarak değerlendirilmektedir (Popkin vd. [35], Bolt vd. [118], Goetz [26], Goetz ve Chapple [41], Clampet-Lundquist [48]).

Karma konut stratejisine getirilen bir diğer eleştiri ise, **neoliberal bir dönüşüm politikası** olmasıdır. Karma konut teorisinin aslında bir politika müdahalesinin ürünü olduğu, denge topluluk oluşturma hedefinden veya bireysel düzeyde sosyal fırsatları iyileştirmekten ziyade, öncü yenileme projeleriyle dönüşüm sağlandığına yönelik eleştiriler bulunmaktadır (DCLG [47]). Chaskin ve Joseph (2010) yaptığı görüşmelerde, karma gelirli projelerin yüksek ve orta gelir gruplarının kent merkezlerine çekmeye yönelik bir proje olduğunu ve çok az miktarda düşük gelir grubunun fırsatlardan yararlanabildiğini belirtmektedir.

Lupton ve Fuller (2009) karma topluluk yaklaşımının, mekân ve yoksulluk problemi hakkındaki önceki müdahalelerden daha fazla **neoliberal** bir değişimi temsil ettiğini belirtmektedir (Lupton ve Fuller [50]). Özellikle kent merkezlerindeki yoksul mahallelerinin yatırımı çeken alanlar olarak görüldüğünü belirterek, asıl amacın bu mahallelerde oturanların problemlerinin çözülmesi olmadığı, dönüşüm vasıtasıyla piyasanın iyileştirilmesi olduğunu vurgulamaktadır. Bunun en açık örneği olarak ise, 1980'lerin başında Kentsel Gelişim Şirketi Politika'sı olduğunu belirtmektedir (Londra Dockland Dönüşümü). Bu politikadaki asıl değişimin, devletin piyasadaki düzenleyici rolünden temsilci rolüne doğru evrilmesidir. Devlet piyasanın ekonomik olarak üretkenliğini koruyucu ve teşvik edici rolünü üstlenmiştir (Barnekov et. al., 1989, akt. Lupton ve Fuller [50]). Daha çok sayıda sosyal konut alanı yıkılarak, özel mülkiyetli konut yapımı sonucunda, projelerde düşük gelir grubu için yüksek fiyatlı daha az konut birimi üretilebilmektedir (Smith [14], Lees [25]). Popkin vd. [35] az sayıda sosyal konut sakininin yenilenmiş alana dönmesini, Amerika'daki HOPE VI programının başarısızlığı olarak değerlendirilmekte, karma gelirli projelerin daha yüksek gelir grubu kiracıları için yer açmak anlamına geldiğini vurgulamaktadır. Lupton ve Fuller [50] bu korumacı yaklaşımın açık bir şekilde neoliberal ekonomi politikasını yansıttığını belirtmektedir. Yerel yönetimin değişen rolüne vurgu yaparak, özellikle öncü projelerin özel sermaye yatırımı için uygun şartları oluşturduğu, sonuç olarak yaklaşımın neoliberal bir tavır

aldığını göstermektedir. Öncü yenileme projelerinde özellikle soylulaştırma potansiyeli olan merkez alanlarda arazi değerleri yükseldiği için ödenebilirlik hakkında endişe duyulmaktadır (Lupton ve Fuller [50]).

Benzer şekilde Joseph vd. [43] karma gelirli yaklaşımda yoksulluğu azaltma stratejisinde, yoksulluk problemini tamamen çözemediği ve kent merkezlerindeki değerli arazileri özel sektöre açtığını belirtmektedir. Stratejide yoksulluğu azaltma bir hedef olarak konulmakta ancak tam olarak nasıl çözüleceğine ilişkin açıklık bulunmadığı getirilen eleştiriler arasındadır (Joseph vd. [43]).

Karma konut politikasının en önemli eleştirilerden bir tanesi de “Soylulaş(tır)ma” üzerinedir. Piyasa eksenli bir konut politikası olması, mevcut sakinlerin düşük geri dönüş oranları sebebiyle, soylulaştırma riskinin bulunduğu vurgulanmaktadır. Projelerde sadece düşük gelir grubu için değil, aynı zamanda çok düşük gelir grubu içinde sınırlı konut birimi üretilmesiyle ödenebilir konut birimi azalmaktadır. Bunun sonucunda kent merkezlerinde azalan sosyal konut stoklarıyla düşük gelir gruplar yerlerinden edilmektedir. Dar gelirli grupların yerlerinden edilmesiyle, kentin başka bir alanında yoksulluğun yeniden ortaya çıkabileceği ifade edilmiştir. Ayrıca azalan ödenebilir konut birimi karşısında, mahalleden ayrılan çok düşük gelir grubu kimselerin bu süreçte ne olacağı önemli eleştiriler arasındadır (Rosenbaum vd. [107], Crump [101], Lees [25], Lupton ve Fuller [50], Newman [16], Bolt ve Van Kempen [117], Marquis ve Ghosh [119], Clampet-Lundquist [48], Bolt vd. [118], DCLG [47], Goetz [19], Van Kempen ve Priemus [15]). Sosyal konut alanları çok düşük gelir grubu için temel bir konut stokunu oluşturmaktadır. Bu yüzden konut kira destekleri (housing voucher) ile özel konut piyasasına taşınan hanelerin, sosyal konutlar kadar güvence¹ altında olmadığı vurgulanmaktadır (Popkin vd. [35]). Bir diğer risk ise, alanın giderek daha zenginler tarafından işgal edilmesi durumudur (Lupton ve Fuller [50]). Dolayısıyla karma konut yerleşiminin gelecekte karma olarak devam edeceğinin garantisi bulunmamaktadır.

¹ Örneğin; ABD Minneapolis kentinde 770 adet ödenebilir konut birimi yıkılırken, 3000’in üzerinde düşük gelir grubu yerlerinden edilmesine yol açmıştır (Crump [101]).

ABD, İngiltere, Hollanda, Fransa gibi ülkelerde karma konut stratejisi üzerine yapılan araştırmalarda, politikanın aslında devlet eksenli bir soylulaştırmaya işaret ettiği vurgulanmaktadır (Lupton ve Fuller [50], Van Gent [95]).

Amerika’da HOPE VI programının 1990’lı yıllarda değişmesiyle, gerçekte dönüşüm ve yenileme ihtiyacı olan en yoksul yerleşimlerden ziyade, **piyasaya yönelik** soylulaştırma riski¹ bulunan karma gelirli projeleri desteklediği belirtilmiştir. Özellikle Amerika’da karma gelirli konut gelişimleri, daha düşük yoğunluklu tasarlandığı için net konut biriminde azalma² meydana gelmektedir. Bu sebeple birçok sosyal konut sakininin kentin başka bir yoksul alanına taşınmasıyla sonlanabilmektedir. Sakinler devlet desteğini alsalar bile, özel sektördeki yüksek ve sabit olmayan kira bedelleri yüzünden daha kötü duruma düşebilmektedirler. Bunun sonucunda sakinler ya yoksul başka bir sosyal konut alanına taşınmakta ya da aile ve arkadaşlarıyla aynı evi paylaşmak zorunda kalabilmektedirler (Popkin vd. [35], Marquis ve Ghosh [119], Clampet-Lundquist [48]).

Amerika’daki en önemli sorunlardan birisi yeniden yerleştirilen sosyal birim sayısının, kaybedilen sosyal konut birim sayısını karşılamamasıdır (Popkin vd. [35]). Örneğin, ABD ulusal düzeydeki hesaplara göre, yerinden edilen sosyal konut sakinlerinin 1/3’ünden daha azının karma konut alanına döndüğü belirtilmektedir. 1993 ve 1999 yılları arasında HOPE VI ödeneği ile inşa edilen konut alanlarına sadece %11,4 oranında geri dönüş yaşanmıştır. Yeniden yerleştirme sürecinin 5 yıl gibi bir zamana ulaşabilmesi, düşük gelir grubu sakinleri kaybetmeye yetecek bir süre olduğu vurgulanmıştır (Goetz [26], National Housing Law Project, 2002 akt. Clampet-Lundquist [48]). Amerika’da düşük geri dönüş oranlarının bir diğer sebebi ise, dönüşen alanda yaşayacak hanelerin seçilme kriterleridir. Joseph [110] yatırımcılar ve sosyal hizmet tedarik eden firmalarla

¹ HOPE VI izleme çalışması (HOPE VI Tracking Study), sekiz adet HOPE VI yerleşimi orijinal sakinler üzerinde yaptığı araştırma sonuçlarına göre, sakinlerin %19’u yenilenmiş karma gelirli konutlara taşınırken, %29’u diğer sosyal konut alanlarına, %33’ü kira yardımı kullanarak özel konut piyasasına, %18’i konut desteği olarak sosyal konut yerleşiminden ayrılmıştır (Buron et al. 2002 akt. Popkin vd. [35]). Benzer bir çalışmada, HUD verileri kullanılarak 73 HOPE VI yerleşimi üzerinde yapılan araştırma sonuçlarına göre, 1/3’ü konut kira yardımı alırken, %50’si başka sosyal konut alanlarına yerleştirilmiştir. Geriye kalan sakinler ise konut desteği olarak sosyal konut yerleşimlerinden ayrılmıştır (Kingsley et al. 2003 akt. Popkin vd. [35]).

² Planlarda 95,100 yeniden yerleştirme birimi gerektirirken, bu birimlerden sadece 48,800 çok düşük gelir grubu hanehalkları için ayrılmıştır (Popkin vd. [35]).

yaptığı görüşmeler sonucunda, alana geri dönecek hanelerin istihdam, suç geçmişi, madde bağımlılığı gibi sebepler yüzünden geri dönüş oranlarının giderek düştüğüne dikkat çekmiştir.

Hollanda örneklerinde ise, dönüşüme konu olan sosyal konut alanlarının tamamında yoksulluğun yoğunlaşmadığı, aksine çeşitli gelir grupların mevcut sosyal konut alanlarında bir arada yaşadığı belirtilmektedir (Bolt ve Van Kempen [117], Van Kempen ve Priemus [15]). Bu sebeple dönüşüm aracılığıyla düşük gelir grupların yerinden edildiği ve aslında ayrışmaya sebebiyet verdiği getirilen eleştiriler arasındadır. Ayrıca Hollanda’da yapılan araştırmalarda dönüşüm sürecinden yerli Hollandalı kişilerin yerli Hollandalı grupların yoğunlukta bulunduğu bölgeyi yer seçerken; diğer etnik grupların ise daha çok benzer etnik azınlıkların bulundukları bölgeyi seçtikleri gözlenmiştir. Dolayısıyla, karma mülkiyet deseninin her zaman sosyal yönden karma olacağı garantisini vermemesidir (Ostendorf vd. [45], Musterd [20], Bolt ve Van Kempen [117], Bolt vd. [118]).

Fransa’da ise, “Politique de la ville” politikaları altında başlatılan karma konut politikalarının doğrudan veya dolaylı bir şekilde soylulaştırmaya hizmet ettiği belirtilmektedir¹. İngiltere örneklerinde ise benzer şekilde karma topluluk yaklaşımın asıl amacının sosyal konut alanlarında dönüşüm vasıtasıyla piyasanın iyileştirilmesi olduğu ve soylulaştırmaya hizmet ettiği belirtilmektedir (Lupton ve Fuller [50]).

Özetlemek gerekirse, kapsamlı ve yapısal teşvikler olmadığı sürece sadece konut yapımı tek başına yoksulluk problemini çözmede yetersiz olduğu birçok araştırmacı² tarafından belirtilmiştir. Eğer gerçekten düşük gelir grubu için pozitif çıktılar (yukarı sınıfa doğru yükselme vb.) isteniyorsa, sadece insanları mekansal olarak bir araya getirmekten çok daha fazla şeye ihtiyaç olduğu vurgulanmıştır (Brophy ve Smith [37], Smith [14], Popkin vd. [35], Lupton ve Fuller [50], Costigan [103], Berube [39], Crump [101], Lees [25]). Araştırmacılar düşük gelir grubu ailelerin, düşük eğitim seviyesi,

¹ <http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/49-social-mix-gentrification-and-de-concentration-who-has-the-right-to-the-city>

² Ostendorf vd. [45], Smith [14], Costigan [103]

işsizlik ve ırkçılık gibi temel problemlerinin çözülmesi gerektiğini vurgulamışlardır (Ostendorf vd. [45], Smith [14], Costigan [103]).

Yoksulluğun yoğunlaşması problemine karşılık, yoksulluğun dağıtılması ve farklı gelir gruplarının mekansal olarak yan yana yaşaması hipoteziyle üretilen karma konut stratejisi, birçok problemle karşılaşmıştır. Bunlardan en önemlileri ise özellikle kent merkezlerindeki değerlenen arazilerin piyasa açılması, kaybedilen sosyal konut alanları ve soylulaştırmadır. Dolayısıyla kaybedilen sosyal konut birimlerinin yeni karma konut alanlarında net olarak karşılanıp karşılanamadığı en önemli eleştiriler arasındadır. Birçok durumda sakinler kentin başka bir sosyal konut alanında veya dar özel kiralık konut sektöründe yaşamlarını devam ettirmektedirler. Dolayısıyla karma konut alanları oluşturulurken, kentin diğer alanlarında yoksulluk yeniden yoğunlaşabilmektedir. Ayrıca karma konut alanlarının da karma olarak devam edeceğinin garantisi bulunmamaktadır. Daha kapsamlı destekler sağlamadan ve gelir artışına yönelik tedbirler geliştirilmeden, sakinlerin sadece karma konut alanlarına yerleştirilmesi yoksulluk problemini tamamen çözememektedir.

BÖLÜM 4

TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARININ ANKARA KENTİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Bu bölümde 1923 yılından başlayarak dört ana dönem içerisinde, Türkiye’deki konut politikaları ve Ankara kenti örneği üzerindeki etkileri incelenmiştir. Dönemler kendi içerisinde kentsel politikalar, yönetsel-yasal değişimler ve kent üzerindeki etkileri kapsamında ele alınmıştır. İlk olarak farklı dönemlerdeki konut sorununa yönelik girişimler tartışılırken, son dönemde ise özellikle konut politikalarının önemli araçlarından biri haline gelen "kentsel dönüşüm" girişimleri incelenmiştir.

4.1 1923-1950 Dönemi: Ankara’da İlk Gecekonduların Ortaya Çıkışı

Cumhuriyet’in ilan edilmesinden sonra, Ankara’nın modern bir başkent olarak yeniden inşası Cumhuriyet rejimi için bir prestij meselesi olmuştur. Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle birlikte kente yüklenen yeni işlevler hızlı bir kentleşme¹ sürecinin yaşanmasına yol açmıştır. Devlet bu dönemde konut üretimine katılsa da, bu üretim genellikle üst düzey memurlara yönelik olmuştur. Bu dönemde hızlı nüfus artışı ve sınırlı kaynakların öncelikle sanayiye yönlendirilmesi gibi sebepler, özellikle dar gelirli

¹ Bu süreçte İstanbul nüfus kaybederken, başkent Ankara’nın nüfusu hızla artmıştır (Altaban [120]). 1935 yılında Ankara nüfusunun toplamda 5 kat artmış olmasına rağmen (122 bin), konut sayısının 2,6 kat artmış olması, baraka türü yapılaşmaların oluşmaya başladığını göstermektedir (Tekeli ve İlkin, akt Türel [121]). 1950 yılına gelindiğinde ise, Ankara’nın nüfusu 290 bine ulaşmıştır. 1927 ve 1950 yılları arasındaki İstanbul ve İzmir’in nüfusları %42 ve %48 düzeylerinde artarken, Ankara’nın nüfusu bu yıllar arasında yaklaşık %290 oranında artmıştır. 1950 yılında Jansen Planındaki 50 yıllık nüfus verisine 22 yılda ulaşılmıştır. Ayrıca 1950 yılında yapılan bir araştırmaya göre, Ankara nüfusunun %34’ünün gecekonduarda yaşadığı belirtilmiştir (Altaban [120]).

kesimlerin barınma sorununu enformel piyasa içerisinde çözümlenmesine yol açmıştır. Dolayısıyla dar gelirli kesimler için gecekondur türü yapılaşmalar tek çözüm yolu olarak ortaya çıkmıştır. Bu dönemde Ankara'da gözlemlenen hızlı kentleşme ve ilk gecekondular, 1950 yılı sonrası Türkiye'de yaşanacak olan hızlı kentleşme sorunlarının da habercisidir.

Cumhuriyet'in ilan edilmesiyle, Türkiye'nin en önemli kentsel planlama sorunlarının başında; şüphesiz başkent olan Ankara'nın kent planlaması iddiasıyla yeniden imar edilmesi gelmiştir (Tekeli [6]). Ankara'nın imarı, modernleşme ilkesinin en önemli somut örneği olmuş ve diğer kentlere de örnek olacağı beklentisiyle şekillenmiştir (Tankut [122]). Bu sebeple Ankara'nın başkent ilan edilmesinden sonra, çeşitli planlama müdahaleleri denenmiştir. Ankara'ya **modern bir şehir kurma ilkesiyle**, 1928 yılında Herman Jansen tarafından tüm kenti kapsayan ilk plan¹ hazırlanmıştır (Tankut [122], Tekeli [6]).

Yeni inşa edilecek olan başkent Ankara, inşaat faaliyetleri ve hizmetler sektörünün gerektirdiği nüfus, kısa zamanda büyük ölçekli göçlere neden olmuştur. Yetersiz konut arzı sonucunda, başkalarının arazileri üzerinde ortaya çıkan ilk ruhsatsız yapılar, devletin konut üretimine katılmasını gerektirmiştir. Ancak Ankara'da, memurlar için yaptırılan apartman blokları dışında düşük gelirli gruplara yönelik herhangi bir üretim gerçekleştirilememiştir. Yapılan konutların büyük bir bölümü de, üst düzey memurların kullanımına yönelik olmuştur (Sey [5], [123]). Ayrıca 1930'lu yıllarda ekonomik krizle birlikte devletin konut yapımında kaynak aktarımını azaltması, gecekondur yapımını giderek hızlandırmıştır (Türel [124]). Yine bu dönemde bir diğer önemli gelişme, İkinci Dünya Savaşı'nın Türkiye üzerindeki etkileridir. Bu süreç savunmaya verilen ağırlıkların artmasına ve imar sorunlarının ikinci plana atılmasına neden olmuştur (Tankut [122]). Kaynakların ekonomik kalkınma ve savunmaya yönlendirilmesi, konut politikalarının zayıflayarak piyasaya terkedilmesine yol açmıştır. Ankara bu dönemde hem ekonomik kriz hem de konut krizi olmak üzere iki sorunu aynı anda yaşamıştır. 1950 yılına kadar ciddi oranda konut açığı yaşayan tek kent Ankara'dır (Türel [124]). Bu dönemde arsa ve

¹ Ancak Jansen'in 1932 yılında uygulamaya giren planla birlikte, arsa fiyatları hızla yükselmiş ve arsa spekülasyonculuğuyla birlikte, dar gelirli kesimlerin açısından bir çözüm üretilmemiştir (Türel [121]).

konut fiyatları ciddi oranda yükselmiş, kamu sektöründeki orta gelir gruplarının bile, kiracı veya ev sahibi olması güçleşmiştir¹. Böyle bir ortamda düşük gelir gruplarının ise, gecekondulaşmaktan başka çaresi kalmamıştır (Tankut [122]).

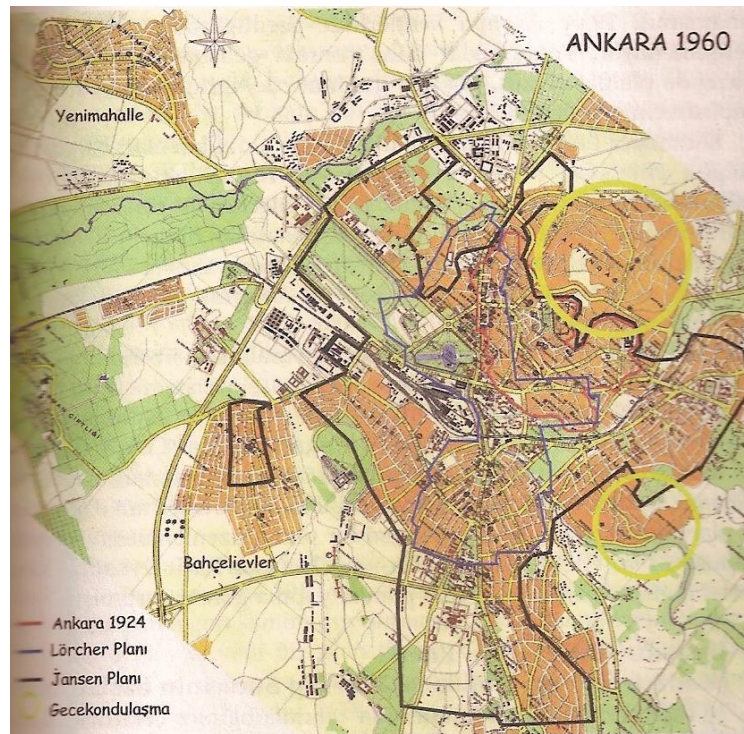
1923-1933 yılları arasında Cumhuriyet yönetimi, Ankara ve Anadolu kentlerine yönelik birçok kurumsal yapılanmaya imza atmıştır (Altaban [120]). Bireysel konut üretiminin hâkim olduğu bu dönemde, finansman sağlaması amacıyla 1926 yılında 844 sayılı yasayla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur (Türel [124]). Bankanın finansmanı ile yapılan en önemli projelerin başında, 1944 yılında yapılmasına karar verilen “Memurin Apartmanları” (Saraçoğlu Mahallesi) gelmektedir (Altaban [120]). Bu banka 1926-1937 yılları arasında Ankara’da üretilen toplam konutların yaklaşık %85’ine kredi sağlamıştır (CHP, 15. Yıl; 1938, s.521 akt. Tankut [122]). Bu yıllarda, arsa ve inşaat malzemesinin sağlanmasında yaşanan zorluklar ve kredi faizlerinin yüksek olması konut üretimini olumsuz yönde etkilemiştir (Türk Hukuk Kurumu Komisyon Raporu akt. Sey [123]). Bir diğer olumsuz gelişme ise Emlak ve Eytam Bankası’nın, 1946 yılında Emlak ve Kredi Bankası’na devredilerek zamanla kuruluş amacından uzaklaşması, lüks konut yapma ve finanse etme yoluna girmiş olmasıdır (Yavuz [125]).

Ankara’da konut sorunun üst düzey bürokratlara yönelik olması, kısa zamanda gerçekleşen büyük ölçekli göçler ve yeni başkentin bu göç dalgası karşısında yeterli konut sunamaması, ilk baraka-gecekondulaşma türü yerleşmeleri ortaya çıkarmıştır. Ankara’daki ilk gecekondular 1933 yılından itibaren, İncesu ve Akköprü’de “baraka” adıyla ortaya çıkan gecekondulardır (Tekeli [126], Tankut [122]). Ankara İmar İdare Heyeti belgelerinde, baraka türü konutların özellikle Altındağ’da yoğunlaştığı ve mahalle ölçeğine² ulaştığı belirtilmiştir (Şekil 4.1). Kentin imarlı alanındaki parsellerin çok pahalı olması sebebiyle, alt ve orta gelir grupları Altındağ, Atıf Bey, Aktaş,

¹ Ankara’da arsa fiyatlarının yüksekliği, arsa spekülasyonculuğu, kiraların yükselmesi gibi sorunlar karşısında, kooperatifler kurulmaya başlanmıştır. Bu girişimlerden ilki 1935 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi’dir. Bu kooperatif Türkiye tarihindeki ilk kooperatif ve ilk Bahçe-Kent örneğini oluşturmaktadır (Türel [124], Sey [5], [123]). 1934’lü yıllarda Ankara için benimsenen kooperatif modelinde; ucuzluk ve yaygınlık gibi özellikler sağlanamamış, daha çok orta ve üst gelir gruplarının faydalanabildiği bir modele dönüşmüştür (Tankut [122]).

² Gecekondulaşma nüfusu kentte varlığını yasallaştırabilmek için, mahalle statüsünü elde etmeye çalışmışlardır. Büyük ölçekli göçler sonucunda Altındağ 1953 yılında ilçe olmuştur (Şenyapılı [134]; Şenyapılı, 2004, sf.241)

Yenidoğan, Yenihayat Mahalleleri gibi kent merkezine yakın, plan dışı eğimli ve bataklık arazilerde yerleşmişlerdir. 1945’li yıllarda bu alanlarda toplam 36.000 nüfusun yaşadığı belirtilmiştir (Tekeli [126], Altaban [127], Altaban [120], Şenyapılı [128]). Kalenin hemen yanında, Ulus kent merkezine hemen bitişiğinde bulunan Altındağ Tepesi Bölgesi, Ankara’da ilk gecekondu oluşumlarının başladığı bölgedir. Özellikle ulaşım sorununun olmaması, kentin tek istihdam alanı olması, kent merkezine yürüme mesafesi içerisinde olması ve çevresinde plan dışı bırakılmış hazine arazilerinin varlığı gecekondu gelişimlerine uygun bir mekânı oluşturmuştur. Ancak bu alandaki gecekondu türü yapılaşmalar farkedilmiş ve ilk olarak 1947 yılında planları yapılmıştır.



Şekil 4. 1 Ankara 1960 yılı planlı alan ve gecekondu gelişimleri¹

Ayrıca Ankara Üniversitesi Hukuk ve Siyasal Bilgiler Fakültelerinin güneyindeki alanlarda da gecekondu oluşumları başlamıştır (Yavuz [129]). Bu yıllarda Ankara’da ikili bir yapı oluşmuştur. Bunlardan ilki, yapısı bir santim fazla diye inşaatı durdurulan bir Yenişehir; ikincisi ise gecekondu türü yapıların yoğunlaştığı alanlardır. Bu dönemdeki gecekondu, kentlerdeki konut sorununu önlediği ve insanların başlarını sokacak bir yer sağlaması açısından, iyimser bir bakış açısıyla değerlendirilmiştir (Tankut [122]).

¹ Günay [130]

Resmi söylemde yerini almaya başlayan gecekondularla ilgili birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yasalar genellikle gecekonduların affedilmesi ve kendi evini yapacaklara yardım edilmesi şeklinde biçimlenmiştir. Gecekondular ile ilgili çıkarılan ilk yasa Ankara kentine özel 22 Haziran 1948 tarih 5218 sayılı “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında” yasadır. Bu yasa Ankara'daki konut sorunlara yönelik çıkarılmıştır. Yasada “gecekondu” kelimesi geçmemekle birlikte temel amaç belediye sınırları içerisindeki gecekonduların yasallaştırılmasıdır. Bu yasayla Ankara’daki gecekondular bir yıl süre ile affedilmiştir. Yasaya göre belediye gecekondu arsalarını düşük bir bedel karşılığında, gecekondu sahiplerine satacaktır. Konut yapmak isteyenlere ise bir yıl içerisinde inşaatla başlama zorunluluğu getirilmiştir (Yavuz [125], Tekeli [126], Altaban [120], Şenyapılı [128]).

Çizelge 4.1’den de izlenebildiği gibi, 5218 sayılı yasa uyarınca, Ankara’da altı adet alan ilan edilmiştir. Toplamda 650 hektar (toplam alanın %41'i) gecekondu alanı yasallaştırılmıştır (Tekeli [126]). Bu alanlardan birincisi Altındağ, Atıf Bey, Yenidoğan; ikincisi Mamak Balkeriz, üçüncüsü Seyran Bağları, İncesu, Topraklık gecekondu alanları yeni konut yapacaklara ayrılmıştır. Dördüncü alan Dikmen Karabiber Çiftliği, beşinci alan Etlik’in bir kısmı ve altıncı alan Çerçi Deresi ve İvedik yolu çevresinde gecekondu bulunmamakla birlikte belediyeye devredilmesi öngörülmektedir (Şenyapılı [128]). Çizelge 4.1’de görüldüğü gibi, 5218 sayılı yasa kapsamındaki alanlardan Altındağ, Atıf Bey, Yenidoğan ve Telsizler yöresi en yüksek gecekondu alanına sahiptirler.

Çizelge 4. 1 5218 sayılı yasa kapsamındaki alanların özellikleri¹

Alan No.su	Adı	Yapılaşmamış Alan (ha.)	Gecekondu Alanı (ha.)	Toplam Alan (ha.)
I	Altındağ, Atıf Bey Yenidoğan, Telsizler	150	310	460
II	Mamak, Balkeriz	300	210	510
III	Seyran, İncesu, Topraklık		130	130
IV	Dikmen, Karabiber Çiftliği	380		380
V	Etlik’in bir kısmı	40		85
VI	Çerçi Deresi, İvedik yolu	46		46
	Toplam	916	650	1.611

¹ (Uğur, 1954; Tokman, 1979 akt. Şenyapılı [128]).

5218 sayılı yasadaki bir yıl sonra, gecekonduların meşrulaştırılması, 28 Haziran 1948 tarih 5228 sayılı “Bina Yapımını Teşvik Kanunu” ile tüm Türkiye’de geçerli olmuştur. Bu yasa ile tüm belediyelere, sınırları içerisindeki arsaları dağıtma yetkisi verilmiştir. Hazine arsaları vergi bedeli üzerinden 10 yıl taksitle belediyelere devrolunmaktadır (Yavuz [125], Tekeli [126], Altaban [120], Şenyapılı [128]). Temelde 5218 sayılı yasadaki ucuz arsa ve inşaat zorunluluğu sağlanmışken, 5228 sayılı yasayla da kredi sorunu çözülmüştür (Yavuz [129]). 1949 yılında çıkartılan 5431 sayılı yasayla, tüm Türkiye’deki gecekondular ilk kez yasallaşmıştır. Bu yasayla birlikte ek bir yıllık süre daha tanınmıştır (Tekeli [126]).

Bu dönemde 5218 ve 5228 sayılı yasalarla gerçekleştirilen en önemli örneklerden birisi de o yıllarda ucuz arsaların bulunduğu Ankara Yenimahalle Girişimi’dir. Ankara İmar Müdürlüğü tarafından planları hazırlanan Yenimahalle girişiminde, bir yıl içerisinde “inşaat mecburiyeti” konularak parseller kullanıcılara verilmiştir. Yenimahalle girişiminin başarısı sonucunda, Ankara Belediyesi 1951 yılında Etlik’te 3000 arsa daha parselleyerek dağıtmıştır. Yenimahalle projesinin büyük ölçüde başarıya ulaşmasının en temel özellikleri; ucuz arsa, altyapı, inşaat zorunluluğu ve uygun kredi olanaklarıdır (Tekeli ve Ortaylı, 1978, akt. Tekeli [126], Altaban [120]). Fehmi Yavuz, Ankara’da Yenisehir’de birçok boş ve inşaat elverişli arsa bulunurken, Yenimahalle’de beş yıl içerisinde hiç boş arsa kalmamasına dikkat çekmiş, ucuz arsa, inşaat zorunluluğu ve uygun şartlardaki kredi olanaklarının, şehircilik ve konut politikalarındaki başarıyı gösterdiğini belirtmiştir (Yavuz [129]).

Ancak bu tür uygulamalar, yetersiz kaynaklar, yönetimlerin bu işi örgütlemesindeki zorlukları ve 1950 sonrası hükümetlerin gecekondular sorununa bakış açıları gibi sebeplerle uygulamada süreklilik kazanamamıştır (Türel [124]). 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı “Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanun”la 5218 ve 5228 sayılı kanunları yürürlükten kaldırmıştır (Öğretmen [131]). 6188 sayılı kanun “...mevcut ruhsatsız evlerin, imar planına göre ıslahı mümkün olduğu takdirde arsaları bina sahiplerine vermek, olmadığı takdirde yıkılıp, bina enkaz ve inşaat bedelinin sahiplerine verilmesi...” konusunda karar getirmiştir. Kamu arazileri üzerinde kaçak ev inşa edenler, vergi bedeli üzerinden şahıslara dağıtılmaktadır. Eğer arsa başka bir kişiye

aitse, belediyeler arsa gösterecek ve inşaat için tazminat ödeyecektir. Yavuz bu durumu gecekondulu sahiplerinin ödüllendirilmesi olarak nitelendirmiştir (Yavuz [125]).

Özetle bu yıllarda ilk olarak Ankara’da görünürlük kazanan gecekondulu gerçeği, zamanla çözülecek bir **mesken meselesi** olarak algılanmakta ve affedici bir dille tanımlanmaktadır. Bu kapsamda gecekonduyla ilgili çok sayıda yasa çıkarılmış ve niceliksel açıdan sorun çözülmeye çalışılmıştır (Türkün vd. [7]). Çıkarılan yasalarla birlikte gecekondulu sorunu, “baraka”dan “gecekondulu” türüne dönüşmüş ve aynı zamanda mahalle ölçeğine ulaşmıştır. Ancak merkezi ve yerel yönetimler bu nüfus grubunun ekonomik mekandaki katkısını yorumlayamamış ve getirilen çözümler genellikle “varolanlar yasallaşsın, yenisi yapılmasın, yapılırsa yıkılsın” anlayışına yönelik olmuştur. Getirilen çözüm önerisi gecekondulu gelişimini durdurmamış, aksine desteklemiştir. Ayrıca yönetimlerin bir arsa politikasının olmayışı ve mevcut arsaların satılması yoluna gidilmesinin, konut sorununu daha da güçleştirdiği vurgulanmaktadır (Yavuz [125], Şenyapılı [128]).

4.2 1950-1980 Dönemi: Hızlı Kentleşme, Gecekondulaşma ve Yapsatçılık

1950’liler sonrası benimsenen liberal ekonomi politikasıyla, devlet ekonomideki ağırlığını azaltarak, özel teşebbüse öncelik veren bir politika benimsemiştir. 1960’lı yıllarda ise, ithal ikameci sanayileşme modelinin yaygınlık kazanmasıyla ve tarımda yaşanan çözülmeye birlikte, Türkiye’de çok hızlı bir kentleşme süreci yaşanmaya başlamıştır. Tarımda makineleşmenin getirdiği fazla işgücü ve kentlerde ortaya çıkan yeni istihdam alanları, büyük ölçekli bir göç hareketine yol açmıştır. Kentlerin bu büyük göç karşısında hazırlıksız olması nedeniyle, özellikle büyük kentlerde “gecekondulu”lar ortaya çıkmıştır (Sey [5], Şenyapılı [132], Tekeli [6]). Bu dönem öncesinde sadece Ankara’da yaşanan yılda %6 düzeyindeki nüfus artış hızı, Türkiye’nin büyük kentlerinde yaşanmaya başlamıştır (Tekeli [6]).

Liberal ekonomi politikası ve özel sektör önceliğinde gelişen ticaret ve hizmetler sektörü, vasıfsız işçilere önemli bir istihdam alanı açarken, sanayi sektörünün de birçok alanında “ucuz” emeğe olan ihtiyaç artmıştır. Bu dönemde gecekondulu nüfusu, İstanbul’da sanayi sektörü için, Ankara’da ise imalat, hizmetler ve ticaret sektörü için “ucuz emek” anlamına gelmiştir (Şenyapılı [132], Şenyapılı [128]).

Türkiye’de 1948’li yıllar aynı zamanda tek partili siyasal rejimden, çok partili siyasal rejime geçiş dönemidir (Şenyapılı [132], Tekeli [6]). Özellikle kırsal kesimden aldığı oy ve destekle iktidara gelmiş olan Demokrat Parti’nin bu yıllarda yaşanan kitlesel göç olgusuna karşı sergilediği esnek tavrı, gecekondu yapımının yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu yıllarda hükümetlerin izlediği iktisadi kalkınma politikaları ve kalkınmaya olan inanç, gecekondu halkının muhafazakâr hükümetleri desteklemesine yol açmıştır (Erman [133]). Ayrıca yeni hükümetler gecekondu nüfusunun politik önemini fark ederek, çok sayıda tapu dağıtma işlemi yapmıştır (Şenyapılı [134]). Bu yıllarda gecekondu, geleneksel toplumdan modern topluma geçiş sürecinde ortaya çıkan, kentin hizmet ve olanaklarından yararlanamayan ve kentle bütünleşemeyen geçici bir sorun olarak görülmekte ve kentlileşme sonucunda çözüleceği beklenmektedir (Erman [133]).

1950 yılı gecekondu olgusunda ilk önemli kırılma noktası olmuştur. Artık gecekondular “baraka”dan, “mahalle” ve kente “yerleşme” aşamasına geçmiştir. 1940’lı yılların “marjinal sektör” olarak nitelendirilen işgücü, 1960’lardan sonra farklı bir içeriğe sahip olan “enformel sektör” etiketini almıştır. 1960’lı yılların başında ithal ikame modelinin benimsenmesi, gecekondu grupları için ikinci kırılma noktası olmuştur. Gecekondu grupları bu dönemde hem ekonomik hem de politik açıdan kente yerleşmeye başlamışlardır. Yine bu yıllarda ekonomik seviyelerini arttıran aileler barakalarını kiraya vererek kendilerine daha sağlam gecekondular yapmaya başlamışlar; gelir seviyesi daha iyi olanlar ise alt-orta gelir grubu semtlerindeki apartmanlara taşınmışlardır (Şenyapılı [132], [128]).

1960’lar aynı zamanda Türkiye’nin planlı kalkınma dönemine geçiş yıllarıdır. 27 Mayıs 1960 darbesi sonucunda hazırlanan 1961 Anayasası’nda devlete yoksul ailelere yönelik, sağlık şartlarına uygun konut gereksinimlerini karşılama görevi verilmiştir. 1961 Anayasası ile getirilen bir diğer önemli gelişme ise Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulmasıdır. Devlet Planlama Teşkilatı’yla, fiziksel, sosyal ve ekonomik planlama politik ortamda tanıtılmış; planlı karma ekonomi uygulanmaya çalışılmıştır. Gündemde olan en önemli kavramlardan biri ise, “sosyal konut”tur (Tekeli [6], Sey [5]). Bu dönemde işçi konutları sorunu için, Sosyal Sigortalar Kurumu çeşitli finansman olanakları sağlamıştır. Ancak faiz oranlarını yüksekliği ve ödeme koşullarındaki zorluklar sonucunda başarılı

olamamıştır (Sey [123]). Ayrıca 1960'lı yıllarda, planlamanın kurumsallaşmasına yönelik ilk kez metropoliten ölçekte, İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı, Metropoliten Planlama Büroları açılmıştır. Bu bürolarda ilk kez arazi kullanımı ve ulaşım modellerinin oluşturulduğu, ancak uygulamada yetersiz kaldığı belirtilmektedir (Tekeli [6], Altaban [120]).

1950 yılından itibaren Ankara'daki gecekondu gelişimleri incelendiğinde, öncelikle kent merkezinde başlayan gecekondulaşma, 1960'lı yıllarda kentin kuzey, güney güzergahında ve demiryolu aksının kuzeyinde daha geniş alanlar yayılmıştır (Bezcioglu vd. [135]). 1950-1960 yılları arasında Ankara'da gecekondu nüfusunun artışı¹ devam etmiş, 1960'lı yıllarda kent merkezi Ulus'un çevresi gecekondularla dolmuştur. 1962 yılı verilerine göre, Ankara'da 80.000 gecekonduda 450.000 nüfus yaşamaktadır. Yapılan araştırmalarda toplam gecekondu nüfusunun %28'i Altındağ, %34'ü Yenihayat ve %27'sinin Yenidoğan semtlerinde yoğunlaştığı açıklanmıştır (Şenyapılı, 1985, akt. Şenyapılı [134], Şenyapılı [128]). Ayrıca yine bu dönemde Ankara'da Siteler Küçük Sanayi Bölgesi'nin kurulması, bu bölgede ve Samsun yolunun kuzeyinde bugünkü gecekondu alanlarının² oluşumunu tetiklemiştir (Bezcioglu vd. [135]). Dolmuş ve otobüs güzergahları ile birlikte Sanayi, Siteler, İskitler, Yenimahalle gibi merkezler etrafında yeni gecekondu gelişmeleri de ortaya çıkmıştır (Şenyapılı [134]). Yine bu dönemde batıda Balgat çevresinde, Balgat-Dikmen arasında, Aşağı ve Yukarı Öveçlerde eğimli arazilerde gecekondu alanlarını oluşturmuştur. Doğuda Cebeci, Abidinpaşa, Nato Yolu ve Samsun Yolu etrafı, demiryolunun kuzeyinde Mezarlık'tan başlayıp, Mamak güzergahında, Mamak-Kayaş ve Karapürçek'te geniş gecekondu alanları oluşmuştur (Altaban [127]).

1950'li yıllardan sonra Türkiye'nin birçok kentinde yaşanan büyük ölçekli göç ve bu göç karşısında kentlerin yetersiz kalan konut arzı, yeni yasal düzenlemeleri de beraberinde getirmiştir. Hızlı kentleşme süreci karşısında planlama ve konut sorununa ilişkin çözüm

¹ 1950-1960 yılları arasında, Ankara, İstanbul'dan sonra ikinci büyük göç alan kent olmuştur. Araştırmalara göre Ankara kenti nüfus artış hızının en fazla arttığı yıllar 1950-1955 yıllarıdır (Şenyapılı [128]).

² Hacılar, Ulubey, Battalgazi, Önder, Güneşevler, Gülpınar Gecekondu Mahalleleri. Son dönemlerde ise Karapürçek, Beşikkaya, Ferudunçelik, Doğanstepe, Baraj Mahalleleri olarak sıralabilir (Bezcioglu vd. [135]).

bulunmaya çalışılmıştır. Bu sebeple 1956 yılında 6875 sayılı İmar Kanunu çıkarılmış ve bunu takiben 1958 yılında 7116 sayılı yasa ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Bakanlık hem kent planlaması hem de bölge planlamasıyla ilgili konulara yer vermiştir. (Tekeli [6]). Bir diğer önemli düzenleme ise, tek parsel üzerinde birden çok kişinin ev sahibi olabilmesine imkân tanıyan, 1965 yılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun resmîyet kazanmasıdır (Altaban [127], Tekeli [126], Tekeli [6]). Kat Mülkiyeti Kanunu hem boş parsellerde hem de az katlı binaların yıkılarak daha yüksek katlı yapılaşmalara yol açmasıyla yoğunluk artışlarına neden olmuştur (Türel [124]). Bu kanunla birlikte yap-satçılar¹ mevcut konut stokunu yenilemeye ve boş arsalar üzerinde hızla konut inşa etmeye başlamışlardır (Türel [136]). Kat Mülkiyeti Kanunu ve "yap-satçı" üretim biçimi Ankara'daki yoğunluk artışlarında büyük etkiye sahiptir. Özellikle Bahçelievler, Emek, Yukarı Ayrancı, Maltepe, Küçük Esat, Çankaya ve Aydınlıkevler gibi mahallelerde konut yoğunluğu artmıştır (Altaban [127]).

Bu dönemde en önemli gelişmelerden birisi de, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Emlak ve Kredi Bankası gibi finansman desteklerinin etkisiyle toplu konut girişimlerinin önceki döneme göre artış göstermesidir (Türel [136]). 1960 yılından sonra SSK finansmanı belli bir ölçüde kooperatif gelişimlerini desteklemiştir (Tekeli [6]). Özellikle İşçi Sigortalı üyelerin oluşturduğu kooperatifler, SSK kredisi kullanarak girişimlerde bulunmuşlardır. Sendikaların girişimiyle oluşturulan kooperatifler, Maden-İş Merter Toplu Konut Sitesi, Türk-İş Aydınevler Toplu Konut Sitesi gibi yerleşimlerde başarılı örnekler olarak ortaya çıkmıştır (Sey [123]). Ancak SSK bu dönemdeki konutların sadece %10'unu finanse edebilmiştir (Tekeli [6]). Kurum 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'ndan sonra kredi vermeyi durdurmuş ve süreklilik kazanamamıştır. Bir başka önemli uygulama ise, kamu kuruluşlarının üzerindeki arsaları kooperatiflere tahsis etmesi yoluyla gerçekleşmiştir. Aydınlıkevler, Subayevleri, Gazi Mahallesi, Yenimahalle, Subayevleri, Çankaya İş Bankası Blokları, Basın Sitesi gibi kooperatif konutları bu uygulamaya örnek teşkil etmektedir (Türel [124]). Bir diğer kurumsal gelişme ise, 1969 yılında Arsa Ofisi'nin kurulmasıdır. Arsa Ofisi, arsaların aşırı fiyat artışını önlemek amacıyla arsa alımı ve

¹ Bu dönemde yap-sat modeli, konutların yapımı sırasında satış işlemlerinin yapılması, ödemenin inşaat bitimine kadar uzatılabilmesi ve ödeme kolaylıkları satın alan gruplar açısından uyumlu bir model olmuştur (Türel [124]).

satımı yapmak, kamu tesislerinin ihtiyacı olan arsaları sağlamak amacıyla kurulmuştur (Türkün [137]). Ancak ofise yeterli kaynak aktarılamadığı için uygulamada yeterli ölçüde bir etki oluşturmamıştır (Tekeli [6]).

Bu dönemde, gecekonduların iyileştirilmesine yönelik ilk defa somut politikalar üretilmiştir. 1963 yılında 1. Kalkınma Planından itibaren gecekonduların alanlarının iyileştirilmesine ve korunmasına ilişkin hedeflere yer verilmiştir. Planda, yeni konut yaptırılmayan ailelerin gecekondu alanlarının yıkılmaması öngörülmektedir (Sey [123]). 1. Kalkınma Planı'nda gecekonduların alanlarıyla ilgili maddeler, kamu hizmetlerinin götürülmesi, yeni konutlar yapılması ve iyileştirilecek durumda olanlara kredi ve aynı yardım yapılması etrafından toplanmıştır (Türkün [137]). 2. Kalkınma Planı'nda ise devletin konut sektöründe düzenleyici bir rol benimsemesi desteklenmiş ve devletin konut sektöründeki yatırımları azaltılmıştır. Konut sorunun çözümü piyasa mekanizmasına bırakılmıştır. İlk kez toplu konut sunum biçimi bu planda önerilmiştir (Tekeli [6], Sey [123]). 3. Kalkınma Planı'nda konut sektörü ile ilgili olarak konut kooperatiflerinin özendirilmesi ve desteklenmesi benimsenmiştir. 4. Kalkınma Planı'nda ise çok sayıda konut üretilmesinin teknolojik gelişmelerle sağlanabileceği ve yerel yönetimlerin bu alanda teşvik edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Sey [123]). Ayrıca bu planda gecekondulara altyapı götürülmesi, bu alanların ıslahı ve toplu konut üretiminin geliştirilmesine ilişkin politikalar benimsenmiştir¹ (Şenyapılı [134]).

Gecekondularla ilgili bir diğer gelişme ise 327 sayılı kanundur. Bu kanunla, Vakıflar İdaresi dışında kamu, tüzel ve özel kişilerin rızası alınarak, 1962 yılına kadar yapılan tüm gecekondular affa uğramıştır. Bu dönemde gecekonduların alanlarına ilişkin çıkarılan en önemli yasalardan biri de, 775 sayılı Gecekondular Yasası'dır. 1966 yılında çıkarılan bu yasayla gecekonduların alanları resmen kabul edilmiş ve kente yerleşebilmelerine yönelik kurallar getirilmiştir (Tekeli [126], Tekeli [6], Şenyapılı [132]). Bu kanunla birlikte, gecekondular sorununa ilişkin ilk geniş kapsamlı adımlar atılmıştır. Kanunda gecekondular deyimiyle ilgili olarak "...imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar

¹ Ancak, 1960-1981 yılları arasındaki kalkınma planlarında konulan hedeflerin gerçekleştirilemediği görülmüştür (Sey [123]).

üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar...”ın kastedildiği belirtilmektedir (Gecekondu Kanunu Madde 2, [138]). Bu kanunla gecekondu alanlarında tasfiye, ıslah ve önleme bölgeleri olmak üzere üç tür yeni düzenleme getirilmiştir.

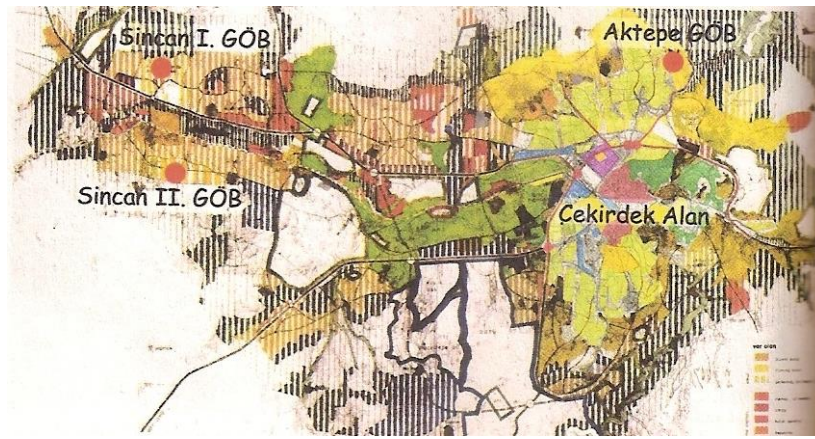
Kanuna göre, gecekondu ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerindeki arsalar, kanundaki amaçlara hizmet amacıyla bedeli ödenerek belediyelere devredilecektir. Gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerindeki gecekondular en geç altı ay içerisinde tespit edilecektir (Gecekondu Kanunu, Madde 16, [138]). Islaha muhtaç ve tasfiyesi gereken alanlarda “...halk konutu, nüve konut veya geçici misafir konutu...” yapımına ilişkin hükümler de getirilmiştir. Bu alanlarda tamamen yıkıma gidilmeyerek, altyapının geliştirilmesine olanak tanınmıştır (Gecekondu Kanunu, Madde 13,22, [138]). Ayrıca gecekondu kiracılarını da içeren hükümler getirilmiştir. Gecekondu kiracılarına ucuz kiralık konut temin edilinceye kadar veya arsa-kredi desteği ile konut yapılıncaya kadar gecekondunun yıktırılamayacağı belirtilmiştir (Gecekondu Kanunu, Madde 21, [138]). Gecekondu önleme bölgelerinde, ıslah veya tasfiye bölgesindeki yoksul gruplara öncelik tanınmıştır. (Gecekondu Kanunu, Madde 25, [138]). Bu üç tip alanda belediyeler, bakanlığın izni uyarınca özel mülkiyetleri satın almaya veya kamulaştırmaya yetkili kılınmıştır. Bu yasa uyarınca konut yapacaklara arsa tahsis edilerek, sahiplerin konutlarını 20 yıl süreyle devredememesi öngörülmüştür. Ayrıca bu amaca yönelik belediyelere geçen arsalar da satılamamaktadır (Tekeli [126], Tekeli [6]). Ayrıca gecekondu önleme bölgelerinde farklı kesimlere konut tahsisi yapılarak daha bilinçli bir karma topluluk oluşturmaya yönelik ilk adımlar atılmıştır¹.

Gecekondu Kanunu’nun da, konut temin edilene kadar gecekonduların yıkılmaması, arsa tahsis edilenlere ve gecekondusunu ıslah edecekleri kredi verilmesi ve aynı yardım yapılması öngörülmektedir. Bu özellikleriyle yasanın, sosyal adalet ve gerçek duruma uygunluk açısından önemli bir yere sahip olduğu vurgulanmıştır (Türkün [137]). Hem daha önce çıkarılan gecekondu aflarında, hem de gecekondu kanunundaki temel kaygı mekânda güvence sağlamaktır. Bu güvence ile birlikte 1950’lerde altyapısız

¹ Örneğin İstanbul’da 1960’larda ilan edilen Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi

gecekondu mahalleleri, 1970'lerin sonunda altyapılı mahallelerine dönüşmüştür (Tekeli [6], Şenyapılı [132]).

775 sayılı Gecekondu Yasası uyarınca Ankara'nın çeşitli bölgelerinde Gecekondu Önleme Bölgeleri oluşturulmuştur. Bu amaçla ilk olarak 1968 yılında Sincan I., Karapürçek, Ulubey, Aktepe ve Yenimahalle Şentepe Gecekondu Önleme Bölgeleri ilan edilmiştir (Şekil 4.2). Bunlardan Aktepe ve Sincan Gecekondu Önleme Bölgeleri dışındakiler başarıya ulaşamamıştır. Gecekondu önleme bölgeleri, kooperatiflere devredilenler dışında genellikle gecekondu işgaline uğramıştır. "Kendi evini yapana yardım" amacıyla tahsis edilen araziler de benzer şekilde daha uygulamaya geçmeden gecekondular tarafında işgal edilmiştir (Tekeli [126], Türel [124]).



Şekil 4. 2 Kent çeperindeki gelişmeler¹

Ankara'da 1965-1980 yılları arasında çok sayıda gecekondu önleme bölgesi oluşturulmasına rağmen, başarıya ulaşan proje sayısı oldukça azdır. Bu projelerin gecekondu yapımını azaltmak yerine, kolayca işgal edilebilen kamu arsaları oluşturarak gecekondu yapımını teşvik ettiği ifade edilmektedir (Türel [124]). 1970'li yıllara geldiğimizde kentin planlı alanında nüfusun sadece %49'u yaşarken, gecekondu alanlarında daha büyük nüfus kitlelerinin yaşaması gelinen durumu özetlemektedir (Tekeli [126], Altaban [120]).

1970'li yıllarda Ankara için bir diğer önemli gelişme ise, çeperdeki saçaklanmaların kent makroformunda ortaya çıkardığı değişikliklerdir. Özel araç sahipliliğinin artışı, hisseli

¹ (Günay [130]).

tapunun küçük ve aralıklı ödemelerle ev sahibi olmayı sağlaması ve merkezdeki hizmet kalitesinin düşmesi sonucunda orta-üst sınıf grupları kooperatifler aracılığıyla kentin güney ve batı eksenlerinde toplu konut sitelerine geçmeye başlamışlardır (Şenyapılı [134], Tekeli [6]). Özellikle orta gelir gruplarının 1975'lerden itibaren kent çeperinde aldıkları arsalar üzerinde toplu konut girişimlerine başlamışlardır. Bunlara Batıkent ve Çayyolu örnekleri verilebilir (Türel [124]). Kentin lekeler halinde büyümesi, eski gecekonduların kent merkezinin ortasında kalmasına neden olmuştur. İlk gecekondular, gelir seviyelerinin artmasıyla birlikte, gecekondularını kente yeni gelen gruplara kiraya vererek apartmanlara taşınmışlardır. Bu süreç merkezdeki gecekonduların zamanla çöküntü bölgesine dönüşümüne yol açmıştır (Şenyapılı [132]).

Özetle bir önceki dönemde Ankara'da görünürlük kazanan gecekonduların gerçeği, 1950 sonrası Türkiye'nin diğer büyük kentlerinde de görünürlük kazanmış ve mahalle ölçeğine ulaşmıştır. 1950'lilerden sonra kamu yöneticilerinin gecekondular sorununa "mesken sorunu" çerçevesinde bakış açısı devam etmekle birlikte, çözüm olarak konut ve arsa üretimi öngörülmüştür. Bir önceki dönemin niceliksel çözüm önerilerinin aksine, bu dönemde gecekondular sorununa ilişkin 775 sayılı Gecekondular Yasası'yla ilk defa sosyal adalet ve mevcut duruma uygunluk açısından somut adımlar atılmıştır. Hem gecekondular hem de kiracıların mağdur edilmemesi için önlemler geliştirilmiştir.

Yine bu dönemde geliştirilen kooperatif türü girişimler ise, çoğunlukla orta ve üst gelir grubunun lehine sonuçlanmıştır. Kooperatifler aracılığıyla yapılan konutlar daha yüksek gelirli kesimler açısından bir çözüm yolu oluşturmuştur. Dar gelirli kesimler açısından ise gecekondular dışında bir seçenek kalmamıştır. Gecekondular af sürelerinin uzatılması ile gecekondular politikalarında henüz belirgin bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir (Türkün vd., [7]).

4.3 1980-2000 Dönemi: İmar Afları, Apartmanlaşma ve Kentsel Rantın Bölüşümü

Türkiye'nin 1960'lardan 1980'li yıllara kadar izlediği iç piyasaya dönük ithal ikameci sanayileşme politikaları, 1980 askeri darbe sonrasında dışa açık ve ihracata dayalı

kalkınma politikasına dönüşmüştür. Ayrıca Türkiye bu dönemde kentleşme sürecinin¹ büyük ölçüde tamamlamıştır (Tekeli [6]). 1980'li yıllarda ihracata dayalı neoliberal ekonomi politikaları, özellikle büyük kentlere doğru ikinci bir göç dalgasına neden olmuştur. Kente gelen bu grupların ilk göçmenlere göre çok daha sınırlı olanaklara sahip olduğu; mekansal ayrışma, artan kent yoksulluğu, kentsel gerilim, toplumsal hareketler gibi çok daha ciddi toplumsal sorunlarla karşı karşıya kaldıkları ifade edilmektedir (Türkün vd., [139]). Ayrıca kentsel ranttan pay alamayan bu ikinci göçmen grubu için, kent merkezinde yaşam maliyetleri daha da artmıştır (Eraydın [83]).

1980'li yıllardaki önemli gelişmelerden bir diğeri de, askeri yönetimin işbaşında olmasıdır. Askeri yönetim yukarıdan müdahalelerle, 02.07.1981 tarihinde yayımlanan bildiriyle ülkedeki gecekondu yapımını yasaklamıştır. Devlet gecekondu sorununa, af getirerek sisteme dahil etmekte ve piyasa yoluyla sorunun çözüme kavuşacağını beklemektedir. Bu dönem aynı zamanda kentsel ranttan alınan payların arttığı bir dönem olmuştur (Türkün vd., [139]).

Bu dönemde plansız gelişen alanlardaki konutlarla ilgili bir dizi "imar affı" düzenlemesi getirilmiştir. Dönemin başbakanı Özal, Ankara Yenimahalle, Şentepe ve Karşıyaka gecekondu mahallelerinde yaptığı bir konuşmasında "*tapular yakında ellerinizde olacak*" vaadinde bulunmuştur (Hürriyet, 14.03.1984 akt. Türkün [137]). İmar affı kanununun çıkacağına duyulmasıyla birlikte, gecekondu oluşumu daha da hızlanmıştır. Ankara Altındağ İlçesi'nde özellikle Ulubey, Önder, Hacılar, Battalgazi ve Alemdağ gibi mahallelerde gecekondu gelişimi hızlanmış ve binalara kat eklentileri yapılmıştır. Bu durum mevcut altyapısı yetersiz olan yerleşimleri, daha kötü duruma düşürmüştür (Bezcioğlu vd. [135]).

1983-1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasası çıkarılmıştır. Bu yasalardan her biri bir önceki yasanın yetkisini genişletmiştir. Bu yasalarda, gecekondu alanlarındaki mülkiyet sorununun çözülerek yasallık kazanması amaçlanmıştır (Şenyapılı [132]). 1983

¹ Tekeli kentleşme sürecinin büyük bir bölümünün aşıldığını şu şekilde belirtmektedir: "Kentsel nüfus artış hızı en yüksek değerini 1965-1970 döneminde %6,1 olarak almıştır. 1990'lı yıllarda bu oranın %4,1 düzeyinde seyrettiği kestirilmektedir. Eğer belediye yönetimlerinin bulunduğu yerler kent olarak tanımlanırsa, 1945 yılında %27,7 olan kentleşme oranının 1994 yılında %74,6 ya çıktığı görülür." (Tekeli [6]).

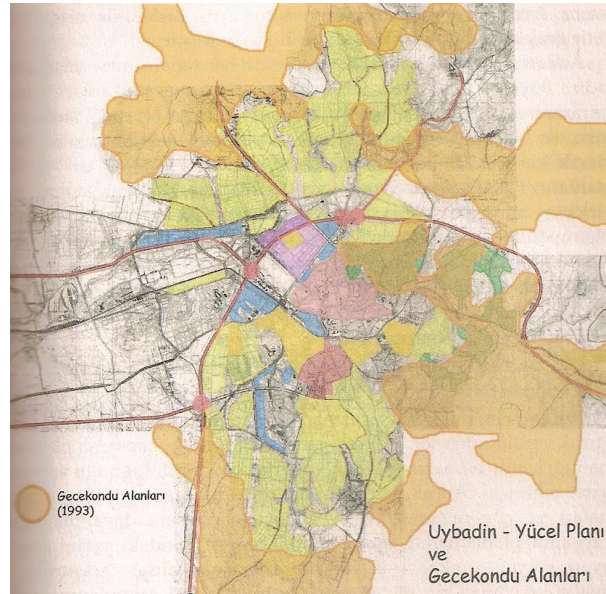
yılında çıkarılan 2805 sayılı kanunla, her türlü yasadışı konut affa uğramıştır. 1984 yılında ise, gecekondulara önce “tapu tahsis belgesi”ni veren, sonra İslah İmar Planları'nın yapılmasını öngören 2981 sayılı yasa çıkarılmıştır. 1986 yılında 3290 sayılı yasayla, konut ve konut dışı kullanımı da kapsayan tüm kaçak yapılarda ve gecekondular alanlarında dört katlı yapılaşma hakkı verilmiştir. 1987 yılında 3366 sayılı yasayla, boş alanlarda plan yapılmasına izin verilmiş ve tapu tahsis belgeli gecekondular parsellerinin satışına olanak tanınmıştır. 1988 yılında ise 3414 sayılı yasayla, 1966 yılı 775 sayılı yasanın getirdiği tüm kısıtlamalar ortadan kaldırılmış ve sonuçta tüm kaçak yapılar af kapsamına alınmıştır (Ataöv ve Osmay [140]). Son çıkarılan yasayla birlikte, Gecekondular Kanunun da belirtilen satma veya devretme kısıtlamalarının önü açılarak, gecekondular konut sektöründe alınıp satılan ticari bir metaya dönüştürülmüştür (Türkün vd. [7]). Bu yasalar sonucunda, ıslah imar planlarıyla arsaları üzerinde dört katlı apartman yapabilen gecekondular grupları, arsalarını gerekli büyüklüğe ulaştırabilmek için ya komşularıyla ya da yerel yönetimlerle pazarlık süreci başlatabilmişlerdir (Şenyapılı [132]).

Hükümetin yaptığı yasal değişiklikler sonucunda, gecekondular alanlarında ortaya çıkan “yasal rant”ın yanında, enformel piyasada büyük rantların önünü açan “gecekondular mafyası” gündeme gelmiştir (Erman [133]). İslah İmar Planları sonucunda kazanılan rantların kamuya dönmesi gerekirken, çoğu zaman yap-satçı girişimciler veya gecekondular grupları tarafından paylaşılmasına neden olmuştur. Genellikle yapının inşaat maliyeti gecekondular sahiplerinin gelirlerini aştığından, yap-satçı girişimciler bu alanlara girerek rantları toplamaktadır. Karlı bir iş haline gelen yap-satçılık genelde meslekten olmayan kişileri cezbetmiş ve bu durum dönemin gazete manşetlerine¹ de yansımıştır (Şenyapılı [132]). Dolayısıyla 1970’lerde ilan edilen gecekondular önleme bölgeleri her ne kadar gecikmeler sebebiyle işgale uğrasa da, bir sosyal mesken alanı oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak 1980 sonrası ortaya çıkan af yasalarıyla birlikte gecekondular alanları dört katlı apartman bloklarına dönüşmüş ve mülkiyet ekseninde farklı kesimler bu rantlardan yararlanmıştır.

¹ Örneğin; Adana depreminde medyaya yansıyan “karpuzcu müteahhit” (Şenyapılı [132]).

Ayrıca bu dönemin en önemli yasal düzenlemelerinden biri de, 1980 sonrası yerel yönetimlere imar planı yapma ve onama yetkisinin devredilmesidir (Tekeli [6]). Dolayısıyla planlama ve uygulama yetkisinde, Büyükşehir Belediyeleri ile ilçe belediyeleri; mücavir alan dışında ise valilikler yetkili kılınmıştır (Bademli [141], Altaban [120]). Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu da (1985) yine bu dönemde yasalaşmıştır (Bezcioglu vd. [135]). Böylelikle yeni yasal düzenlemeler sonucunda, 1983 yılından itibaren belediyeler hem gecekondular hem de kaçak yapıların olduğu alanlarda ıslah imar planı yapmada yetkili kılınmıştır. Özellikle büyükşehirlerde ıslah imar planları ilçe belediyeleri aracılığıyla hazırlanıp, kolayca onaylanmaktadır. ıslah imar planlarında kentin üst ölçekli nazım imar planı kararlarına bakılmaması, ciddi yoğunluk artışlarına neden olmuştur (Altaban [120]).

İmar affı düzenlemeleriyle birlikte Ankara bütününde birçok gecekondular ıslah bölgesi oluşturulmuştur. Toplamda yirmi iki adet olan ıslah bölgelerinin üç tanesi Ankara'nın en yüksek gecekondular mahalle sayısına (77 adet) sahip olan Altındağ İlçesi'nde oluşturulmuştur (Bezcioglu vd. [135]). Ayrıca Ankara'da bu dönemde, gecekondular alanları yağ lekesi şeklinde genişleyerek (Şekil 4.3), kentin tüm çevresine yayılmıştır (Günay [130]).



Şekil 4. 3 Uybadin-Yücel Planı ve gecekondular alanları gelişimi, 1993¹

¹ (Günay [130])

Bu dönemde toplu konut modelinin yaygınlaştırılması amacıyla da birtakım yasal düzenlemeler yapılmıştır. 1981 ve 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Yasası ile birlikte, düşük sermayeli inşaat girişimlerinin yerini kooperatifler ve büyük ölçekli projeler almıştır. Toplu Konut İdaresi de bu dönemde girişimci olarak piyasada yer almaya başlamıştır (Sey [123]). Toplu Konut Kanunu ile birlikte, konut ihtiyacının giderilmesine ek olarak, gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ve tarihi alanların iyileştirilmesi de hedeflenmiştir (Ataöv ve Osmay [140]). Aynı zamanda büyük ölçekli gayrimenkul proje yatırım finansmanını kolaylaştırmak için ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmuştur (Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]). Bu durum toplu konut üretiminde önemli bir artışa¹ yol açmıştır. Özellikle kooperatifler, büyük inşaat şirketleri ve Toplu Konut İdaresi binlerce yeni büyük ölçekli konut projesini uygulamaya başlamıştır (Sey [5]). Bu süreç Ankara'da herhangi bir gerekçe olmadan spekülasyon amaçlı dönüşüm uygulamalarının önünü açmıştır (Altaban [120]). Kentin makroformu içinde spekülasyon amaçlı dönüşüm ilk olarak merkeze yakın geniş gecekondu alanlarında gerçekleştirilmiştir. Özel sektörlerle iş birliği içinde rant paylaşımına dayanan ve ilk büyük ölçekli gecekondu dönüşüm projelerinin başında Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi Projeleri gelmektedir (Şenyapılı [132], Güzey [62]). Bu üretim modeli genellikle orta ve üst gelir grupları için geliştirilmiştir. Giderek kentin çevresindeki yeşil alanları kullanan bu toplu konut siteleri, kendi içinde sosyal tesislere sahip ve dışarı kapalı olarak inşa edilmişlerdir (Sey [5]).

Özetlemek gerekirse, 1980 sonrası çıkarılan gecekondu ve toplu konut yasalarıyla özel sektörün önü açılmıştır. Bu dönemde gecekondu sorununa ilişkin benimsenen politikalar rant paylaşımı üzerinde odaklanmıştır. Plansız alanlardaki konut alanlarına yönelik bir dizi "imar affı" getirilerek gecekondu sistemine dahil etmekte ve piyasa aracılığıyla dönüşüm sağlanmaktadır. İmar afları sonucunda gecekondu alanlarının bazıları ıslah imar planlarıyla, bazıları ise kaçak olarak apartmanlaşmıştır. Tüm bu

¹ Toplu Konut Kanunu'nda konut kredilerinde kooperatiflere öncelik verilmesiyle, Ankara'da batı koridorundaki kooperatif girişimleri sonucunda, konut sayısı artmıştır (Türel [124]). Bu dönemde bir diğer önemli gelişme ise, kamu idaresi lojman konutlarındaki artışlardır. Or-An çevresinde 200 hektarlık bir alanda II. ve III. Devlet Mahalleleri ve milletvekili lojmanları inşa edilmiştir. Çankaya, Or-An ve Etimesgut, Mamak gibi askeri alanlar çevresinde ise, birçok toplu lojman alanı oluşturulmuştur (Altaban [127]).

gelişmeler altyapısı yetersiz, yüksek yoğunluklu niteliksiz konut alanlarını ortaya çıkarmıştır (Türkün vd., [139]). Bu dönüşüm süreci aynı zamanda ilk dönem gecekondu nüfusunun da dahil olduğu bazı kesimlere kentsel rantlardan pay alma olanağı getirmiştir (Tekeli [6]). Bu dönem bir yandan ilk gecekondu grupları arasında kentsel rantı yeniden dağıtırken, diğer yandan kente yeni gelen göçmenler açısından yaşam maliyetlerini artırarak kentsel yoksulluk sorununu yeniden gündeme getirmiştir (Eraydın [83]). Erman [133], bu dönemde gecekonduya yaşayanların bir taraftan “köşeyi dönen, haksız yere zengin olan” diğer taraftan ise “yoksulluk içine hapsolan, ekonomik dezavantajlı” olarak farklılaştığını¹ belirtmiştir.

4.4 2000’den Günümüze: Devlet Destekli-Piyasa Odaklı Kentsel Dönüşüm ve Türkiye’ye Özgü Karma Gelirli Konut Yaklaşımı

2000 sonrası dönemde, özel sektör iş birliğiyle ekonomik yeniden canlanma görevi atfedilen kentsel dönüşüm olgusu, yeni bir kentleşme stratejisi olarak gündeme gelmiştir (Ataöv ve Osmay [140], Bektaş [142]). Yeni dönemdeki kentsel dönüşümü diğer dönemlerden ayıran en önemli özellik, tepeden topluma emrivakilerle, bir grup güçlü aktörle (kamu-özel) ve çok hızlı bir şekilde gerçekleşiyor olmasıdır (Tekeli [1]). Kentsel dönüşüm konusunda, merkezi ve yerel yönetimler, sermaye sahipleri, üst düzey bürokratlar ve medya gibi aktörler ortak bir fikir birliğine sahiptirler (Türkün [2]).

Kentsel dönüşümün "deprem, göç, yoğun nüfus, suç örgütleri..." gibi sorunlara karşı tek çare olarak sunulduğu ve yapılan uygulamaların yasal dayanağının oluşturulduğu gözlenmektedir (Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]). Kentsel dönüşümün aynı zamanda ekonomiyi canlandırdığı, işsizliği azalttığı, terörü azalttığı gibi gerekçelerle de meşrulaştırıldığı görülmektedir² (TOKİ [143]). Özellikle 1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi sonrasında, dönüşümde aciliyet söylemi gündeme gelmiş ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleriyle bu soruna çözüm getirileceği ileri sürülmüştür

¹ 1950'lerde köylü öteki olarak görülen gecekondu nüfusu, bu dönemde “varoşlu” adı altında “Sakıncalı Öteki” olarak tanımlanmaktadır (Erman [133]).

² Benzer ifadeler Kalkınma Bakanlığı'nın 2003 yılı Acil Eylem Planı'nda da ifade edilmiştir. Bu sebeple, kamu arazilerinin özelleştirilmesi, sermaye yatırımı önünde engel teşkil eden enformel konut alanlarının dönüştürülmesi büyük öneme sahiptir (Kuyucu [144]).

(Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]). Bu sebeple inşaat sektörünün ve büyük sermaye gruplarının daha fazla yatırım yapacağı yeni kentsel politikalar benimsenmiştir (Türkün vd., [139]). İnşaat sektöründe GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) ve TOKİ gibi büyük kuruluşlar yeni aktörler olarak kentsel dönüşümde önemli bir etkiye sahip olmuştur (Bartu Candan ve Kolluoğlu [31]). Öte yandan Türkiye'de inşaat sektörüne yapılan yabancı yatırımlar 2000 yılında 22 milyon dolarken, 2007 yılında 735 milyon dolara yükselmiştir. Aynı zamanda 2012 yılında ise, 2,6 milyar dolar gayrimenkul yatırımı yapılmıştır. Bu veriler Türkiye ekonomisinin sadece ulusal sermayeye dayanmadığını ve küresel ekonomi çerçevesinde artan sermaye birikiminin, kent topraklarında inşaat sektörüne yöneldiğini göstermektedir (Yalçınan vd., [145]). 2001 ekonomik krizi de neoliberal kentsel politikaların önünü açmıştır. TOKİ hesap verebilirliğin sınırlandırılması ve bürokrasi dışında tutulması gibi özellikleriyle yeniden yapılandırılarak neoliberalleştirilmiştir (Erman [81]). Bu süreçte en önemli devlet kuruluşu olan TOKİ'nin yapısında ve uygulamalarında büyük bir değişim söz konusudur. TOKİ 2003-2010 yılları arasındaki dönemde büyük inşaat şirketleriyle ("hasılat paylaşımı" ve "kat karşılığı" gibi yöntemlerle) konut üretimine katılmıştır. Ayrıca GYO'lar da inşaat sektöründe önemli aktörler olarak öne çıkmıştır. Ancak yapılan inşaatların büyük bir bölümü yüksek gelir gruplarına hitap eden lüks konut alanları olmuştur (Ankara Enstitü Vakfı, 2012 akt. Türkün vd., [139]).

Bu dönemde gecekondular "sağlıksız, altyapısız..., işgalci, bedavacı, suçlu..." söylemleri etrafında, büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleriyle tasfiye edilmesi gerekli alanlar olarak görülmektedir (Türkün [137]). Bu nedenle, kentsel dönüşümü teşvik edecek birçok yasal düzenleme yapılmış; dönüşüm alanlarına ayrıcalıklı imar yetkileri verilmiştir. Yapılan bu düzenlemelerde kentsel dönüşümün niteliği, ölçeği ve hızı büyük ölçüde değişime uğramıştır.

Kentsel Dönüşüm kavramı ilk olarak 2004 yılında çıkarılan "Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu"yla gündeme gelmiştir. Ankara'da belirli bir alan özelinde çıkarılan yasada, sağlıklı ve kentsel yaşam kalitesinin yüksek olduğu bir çevre oluşturulmak istendiği tarif edilmiştir. Ancak bu yasa ile birlikte kentin üst ölçekli plan kararları zedelenmektedir. Kentsel dönüşümde en önemli aktör olan TOKİ, 2003 yılında başlayan yasal değişikliklerle ciddi yetkilere kavuşmuştur. 6 Haziran 2003 tarihinde

Çıkarılan 4966 Sayılı Yasayla TOKİ'ye 2985 Sayılı Yasadaki görevlerinin yanında yeni görevler eklenmiştir. Bu yasayla TOKİ'ye "*konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, yurtiçi ve yurtdişındaki konut dişında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, alt yapı ve sosyal uygulamaları yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak*" gibi yeni görevler ve yetkiler verilmiştir. Yine bu yasayla arsa ofisi arazileri, başbakanın onayı ile TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilmektedir (TMMOB [146]).

12 Mayıs 2004 tarihinde 5162 sayılı yasayla Toplu Konut Kanunu'nda değişiklik yapılarak, TOKİ Başkanlığı gecekondur dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya ve yaptırmaya yetki kazanmıştır. Yine bu yasayla, belediyelerce 3 ay içinde onaylanmayan planların TOKİ tarafından onaylanıp yrrlēe gireceği belirtilmektedir. 15 Aralık 2004 tarihinde çıkarılan 5273 sayılı Arsa retimi ve Değerlendirmesi Hakkında Kanun kapsamında, TOKİ'nin konut yanında, sanayi, eğitim, sağlık, turizm, kamu hizmetleri için arsa aliş ve satışı yapabilmekte; ve hazine arazileri bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilebilmektedir. 28 Mart 2007 tarihinde 5609 sayılı (775 sayılı) Gecekondur Kanunu'nda değişiklik yapılarak, TOKİ belediye sınırları içinde gecekondur ışlah, gecekondur tasfiye ve gecekondur nleme bölgelerinin sınır onayını yapmaya yetkili kılınmıştır. Yasa aynı zamanda TOKİ denetiminde İmar ve İşlah Planlarının belediyelerce hazırlanması ve TOKİ'ye, plan tekliflerini red veya onaylamaya yetkili kılınması gibi ayrıcalıklar verilmiştir (TMMOB [146]). İnsan hakları bildirgesi uyarınca konut hakkını gerçekleştirmek üzere kurulan TOKİ, bugün geldiği noktada İhale Kanunu'ndan muaf tutulması, Sayıştay'a hesap vermek zorunda olmaması ve kamulaştırma yapabilmesi gibi yetkilerle ayrıcalıklı bir konuma sahiptir (Tekeli [1]). TOKİ'ye "devlet şirketi" olarak sağlanan sınırsız yetki ve olanaklar, serbest piyasa koşullarıyla "Rekabet Kanunu"na aykırı bir durum meydana getirmiştir (TMMOB [146]).

Bu dönemde kentsel dönüşüm kavramı ikinci kez 2005 yılında yrrlēe giren 5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73. Maddesi'nde kullanılmıştır. Bu madde kapsamında, nüfusu 50.000 üzerinde olan belediyelere, en az 5 hektar (parça parça ilan edilebilen) byklēnde kentsel dönüşüm alanı ilan ve uygulama yetkisi verilmiştir.

5 Temmuz 2005 tarihinde çıkarılan 5366 Sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile yenileme alanlarında, yerel yönetimlerin TOKİ'yle ortak uygulama yapılabilme veya TOKİ'ye uygulama yaptırılabilme yetkisi getirilmiştir (TMMOB [146]). Bu yasayla kentsel dönüşümde çelişkili iki kavram ortaya çıkmıştır. Bunlar "yenileme" ve "koruma" kavramlarıdır. "Yıpranan kent dokuları" kavramı tek taraflı çıkarlar doğrultusunda yorumlamaya açıkken, aynı zamanda hangi ölçütlere göre nasıl bir yenileme ve korumanın uygulanacağı tarif edilmemiştir (Ataöv ve Osmay [140]). Ayrıca yasada sit alanlarının türü belirtilmemekle birlikte, doğal sit alanlarında yenileme yapabilmeyi mümkün kılmaktadır. Kanun kapsamındaki yenileme alanlarında, il özel idaresi veya belediye mülk sahipleriyle anlaşma sağlayamadığı koşulda "Acele Kamulaştırma" yetkisini kullanabilmektedir. Koruma alanlarında fiziksel bir yenileme haricinde, yerel halk ve toplumsal ilişkiler dikkate alınmamıştır.

2010 yılında çıkarılan 5998 sayılı yasa kapsamında ise, Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'nde kapsamlı bir değişikliğe gidilmiştir. Bu yasa kapsamında belediyelere, planlı, plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda, üst ölçekli planlara bakılmaksızın kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmektedir. Ayrıca kamu arazileri, gecekondulu arazileri, açık alanlar, tarım alanları, askeri alanları gibi araziler belediyelere harca değer bedel üzerinden devredilebilmekte ve üçüncü şahıslara satılabilmektedir. Belediyelere verilen bu yetki "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi"nde mülkiyetin korunması başlığı altında geçen *"...Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir..."* hükmüne açıkça aykırıdır¹. Büyükşehir belediyelerine, ilçe belediyesi sınırları içerisinde, en az 5 en çok 500 hektara kadar dönüşüm alanı ilan edebilme yetkisi verilmiştir. Bu şekilde dönüşüm alanı ilan edilen yerdeki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm yetkilere büyükşehir belediyesi sahip olmaktadır. Yasa, ilçe belediyelerinin dönüşüm alanında 3194 sayılı kanundaki yetkisini kullanamaz hale getirmiştir. Ayrıca dönüşüm alanı içerisindeki

¹ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Ek Protokol, Madde 1, Paris, 1952 akt. Bektaş [142].

altyapı ve rekreasyon harcamaları, alan içerisinde vatandaşa paylaştırılmaktadır (Bektaş [142]).

Endişe verici bu gelişmelerin bir diğer örneği ise; 24 Temmuz 2008 tarihinde çıkarılan 5793 Sayılı “Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”da yaşanmıştır. Bu kanunla birlikte, 27 kanun ve 2 kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmıştır. Düzenlemede devlete ait tüm yapı, arsa ve arazilerin satışı birkaç kurum üzerinde toplanmıştır. Torba Yasayla birlikte TOKİ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve TCDD Genel Müdürlüğü'ne planlama, proje gibi ayrıcalıklı imar yetkileri verilmekte ve kamu arazileri ve taşınmazların satışının önü açılmaktadır (TMMOB [146]).

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” dönüşüm yasaları içerisinde en kapsamlı ve merkezi yetkiyi temsil etmektedir. Bu yasa kapsamında, riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı olmak üzere üç tip alanda uygulama yapılabilmektedir. Yasada neredeyse tüm yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir. Ayrıca riskli alan kavramı geniş ve belirsiz tutulmakla birlikte, bu alan sınırları içerisinde riskli yapılar dışında kalan risksiz yapılarda da yine bu kanun hükümleri geçerli olmaktadır. En az 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanamadığı takdirde Bakanlık, TOKİ veya idare “Acele Kamulaştırma” yetkisini riskli alan içerisindeki tüm yapılarda kullanabilmektedir. Anlaşmaya yanaşmayan 1/3'lük kesimin mülkiyet hakkına hangi gerekçelerle el konulduğu tartışılması gereken bir başka konudur. Dönüşüm sürecinde, maliyetlerin birçoğu riskin gerçek sorumlularına değil, konut sahiplerine yüklenmektedir. Kanun uyarınca idari işlemlere 30 gün içerisinde dava açılabilir. Bakanlık riskli alan veya rezerv alanlar üzerinde, tüm ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve bu standartlarla plan kararları üretmeye veya planlar yapmaya yetkili kılınmıştır. Ancak kanunda, riskli alanlardaki yeni standartların nasıl oluşturulacağına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Özetle, bakanlık bu kanun uyarınca yapılacak olan planlarda birçok kanunun¹ engelleyici kararlarından sıyrılıp, kendi hükümlerini sürdürebilmektedir (Bektaş [142]).

2004 yılında sadece belirli bir alana özel olarak çıkarılan kentsel dönüşüm kanunu, artık günümüzde planlama üzerinde ciddi bir güç haline gelmiştir. Yeni dönem kentsel dönüşüm yasaları, kentin üst ölçekli planlarıyla uyumsuzluğa sebep olabilecek biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca bütüncül planlama yaklaşımından uzaklaştıracak uygulamalara zemin hazırlamıştır. Yasalar genel olarak “...kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi... standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri...” gibi söylemler etrafında meşrulaştırılsa da, uygulamada farklı sonuçlar ortaya çıkmaktadır (Bektaş [142]).

2000 sonrası dönemde çıkarılan kentsel dönüşüm yasalarıyla birlikte, Ankara’da bir dizi dönüşüm projesi ilan edilmiştir. Ankara’nın toplam 80.000 hektar yerleşik alan sınırının², yaklaşık %45’lik (36.897 hektar) bölümü kentsel dönüşüm alanı kapsamındadır. Kentsel dönüşüm yasalarının verdiği olanaklarla, kentin boş (%25) ve mevcut yapılaşmış (%50) alanlarının büyük bir bölümü (gecekondu hariç mevcut dönüşüm alanlarının %75’i) dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Ayrıca, kentin mevcut imar planları ile dönüşebilecek durumda olan yapılaşmış alanları da dönüşüm kapsamına alınmıştır. Dönüşüm alanlarındaki ayrıcalıklı yetkiler, idarelerin yargısal engellerden kurtularak, kamu mülkiyetindeki değerlenen kent arazilerini üçüncü şahıslara satabilmesinin önünü açmaktadır. Bu konuya, Ankara Çukurambar semtinde, Gazi Üniversitesi’ne tahsis edilen ve TOKİ’ye devredilen bir alanın, yine TOKİ vasıtasıyla rezidans ve alış-veriş merkezine dönüştürüldüğü örneği verilebilir³. Bir başka vurgulanması gereken nokta ise, planlama süreçleriyle elde edilmesi daha zor hale gelen boş alanların, dönüşüm projeleriyle elde tutulabilmesidir⁴. Kentte ilan edilen

¹ İmar Kanunu, Orman Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Turizm Teşvik Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun vb.

² 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 67 akt. Bektaş [142].

³ <http://www.birgun.net/news/view/70-yillik-tarihi-mahalle-avmye-kurbanediliyor/3630> akt. Bektaş [142].

⁴ Örneğin, Ankara Güneypark Bölgesi kentsel dönüşüm alanı ilan edildiğinde, büyük bir bölümü boş arazi iken, günümüzde lüks bir konut alanına dönüşmüştür. Güneypark Sinpaş Altınoran’da 1 oda 1 salon daire fiyatı 323 bin TL’den başlamaktadır (15 Aralık 2014 fiyat listesi; <http://emlakkulisi.com/sinpasaltin-oran-evleri-satilik/321928>) akt. Bektaş [142].

kentsel dönüşüm alanlarının yaklaşık %25'inin boş olması, dönüşüm alanlarındaki "söylem-uygulama" problemini bir kez daha göstermektedir (Bektaş [142]).

Kentsel dönüşüm kapsamına alınan bir diğer alan ise, kıymetli kent arazisi üzerinde bulunan, ıslah imar planlarıyla dönüşememiş veya kısmen dönüşmüş gecekondular ve kaçak yapılarıdır. Ancak gecekondular, 6306 sayılı afet yasasıyla birlikte, birer birer riskli alanlara dönüştürülmüştür. 6306 sayılı Afet Yasası ve Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi benzer hedeflere sahipken, riskli alanların %94'ü daha önce Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca ilan edilen dönüşüm projelerinden oluşmaktadır. Ancak şu anda birçok belediye hala 1999 öncesi planlarla ruhsat vermeye devam etmektedir. Bu planların birçoğu gözlemsel analize dayanmakta ve ayrıntılı jeolojik-jeoteknik analizleri bulunmamaktadır. Dolayısıyla sistem bir yandan riskli yapı üretirken, diğer yandan riskli yapı yıkım süreciyle karşılaşmıştır (Bektaş [142]). Örneğin; Kuzey Ankara Bölgesi, kentin üst ölçekli planlarında heyelan bölgesi olarak belirlenmişken, dönüşüm alanı kapsamına alınmıştır. Dönüşüm sürecinde yeni inşa edilen iki blokta kayma yaşandığı gerekçesiyle, blokların yerlerinin değiştirildiği başbakanlık yüksek denetleme kurulu raporlarına yansımıştır (Uyar [147]).

Özetle, Ankara'daki genel ve riskli dönüşüm alanları incelendiğinde **"söylem-uygulama"** (Çizelge 4.2) uyumsuzluğu probleminin olduğu anlaşılmaktadır. Dönüşüm projeleri *"yasadışılık, plansız kentleşme, deprem, risklilik..."* gibi söylemler etrafında toplanırken, uygulamada **"boş alanların dönüşüm kapsamına alınması, üst ölçekli plan kararlarını zedelemesi, riskli alanda riskli yapı tespitin yapılması..."** gibi uyumsuzluklar ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 4. 2 Kentsel dönüşüm alanlarında söylem-uygulama uyumsuzluğu¹

Genel ve Riskli Dönüşüm Alanları	Söylem	Uygulama
	Yasadışılık	Dönüşüm alanlarının %75'i boş ve mevcut yapılaşmış alanlar üzerindedir.
	Plansız Kentleşme	Kentin üst ölçekli plan kararlarının zedelenmesi
	Deprem riski	Riskli alanların %94'ü gecekondur ve kaçak yapılaşmanın olduğu alanlarda yoğunlaşmaktadır.
	"Düşük yoğunlukta" dönüşüm	Bazı riskli alan teklifleri ² daha yüksek yoğunluktadır. Bakanlık değerlendirme aşamasındadır.
	Üzerindeki yapılaşma nedeniyle risklilik oluşturduğu gerekçesi	Riskli yapı üretiminin devam etmesi ve riskli alanlarda riskli yapı tespiti yapılmaması

Sonuç olarak, 2000 sonrası dönemde konut politikalarında ciddi bir değişimden söz edebiliriz. Özellikle birbiri ardına çıkarılan kentsel dönüşüm yasalarıyla, bazı kamu kurumlarının yetkileri sürekli arttırılmış, dönüşüm ve inşaat sektörü önündeki tüm engeller kaldırılmıştır. Ayrıca dönüşüm yasaları gayrimenkul sektörünün sermaye birikimine kolaylık sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Kamu kurumlarına verilen yetkiler plan kararlarının zedelenmesine yol açmıştır. Günümüzde yaklaşık otuzbeş farklı kurumun plan yetkisi bulunmaktadır. Bu süreç, yerel yönetim planlama yetkilerinin giderek parçalanmasına neden olmuştur (Tekeli [1]). Bu durum kentsel dönüşüm alanlarında da benzer sonuçları ortaya çıkarmıştır.

Dolayısıyla Tekeli'nin de [1] bahsettiği gibi, bu dönemde kentsel dönüşüm topluma emrivakilerle, bir grup güçlü aktör tarafından ve çok hızlı bir şekilde uygulanmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm projeleri özellikle dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında yapılmak istenmektedir. Dönüşüm projeleri "deprem riski, plansız kentleşme" söylemiyle meşrulaştırılsa da, uygulanan model tekil dönüşüm projelerinin ötesine geçememekte ve kentin üst ölçekli plan kararlarını zedelemektedir. Ankara örneğinde de görüldüğü gibi, dönüşüm uygulamaları çoğunlukla 1-2 katlı gecekondur alanlarında yoğunlaşmaktadır. Ayrıca birçok araştırmada, bu modelin dar gelirli kesimlerin barınma

¹ Bektaş [142].

² Altındağ Belediyesi tarafından teklif edilen riskli alan, daha yüksek yoğunlukta gelişim önerildiği belirtilmiştir.

sorununu çözmediği, aksine sosyal ve ekonomik açıdan daha fazla soruna yol açtığı ifade edilmektedir (Türkün [149]).

Daha önce de ifade edildiği gibi, 2000 sonrası dönemde yeni bir kentleşme stratejisi olarak gündeme gelen dönüşüm projelerinde “deprem, yasadışılık, plansız kentleşme...” gibi faktörlerin olumsal olarak yan yana gelmesi Türkiye’ye özgü mülk eksenli karma gelirli konut alanlarını ortaya çıkarmıştır. İlk örnekleri 1990’lı yıllarda Ankara Dikmen Vadisi ve Portokal Çiçeği Vadisi projelerinde görülse de, temel olarak 2000 sonrası kentsel dönüşüm politikalarıyla hızlanmıştır. Türkiye’nin Batılı ülkelerde ortaya çıkan karma gelirli konut dönüşüm yaklaşımı arasındaki en önemli fark; tamamen mülk edindirme odaklı bir kentsel dönüşüm politikası olmasıdır. Batılı ülkelerde sosyal konut alanlarının dönüşümde kullanılan karma konut projeleri, belirli bir oranda sosyal kiralık konut birimini içermektedir. Dolayısıyla karma gelirli konut alanları, aynı zamanda sosyal kiralık ve mülk sahibi olarak mülkiyet açısından da karma bir yapı sergilemektedir. Ayrıca yurt dışı örneklerinde, kısmen özelleştirilen sosyal konut alanlarındaki eski sakinler isterlerse özel kiralık konut sektörüne çıkarak kira desteklerinden faydalanabilmekte; veya diğer sosyal konut alanlarına yerleştirilebilmekte, ya da yeni inşa edilen karma konut gelişimlerine kiracı olarak yeniden yerleştirilebilmektedirler. Türkiye örneklerinde ise, gecekondudan hak sahibi olan dar gelirli gruplar ile; polis, öğretmen gibi meslek gruplarına kurumsal satışlarla daha çok orta gelir gruplarının yerleştirildiği, mülk ekseninde karma gelirli yapıya benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. Gecekondu kiracıları ise, neredeyse tüm örneklerde dikkate alınmamaktadır. Türkiye’ye özgü karma gelir benzeri konut alanlarının bir diğer önemli farkı ise, tasarımına yöneliktir. Batılı ülkelerdeki karma gelirli konut alanları daha düşük yoğunlukta ve az katlı bloklar şeklinde tasarlanmaktadır. Türkiye’de neredeyse tüm gecekondu dönüşüm örneklerinde¹, ciddi yoğunluk arttırmaları yapılarak piyasa eksenli bir dönüşüm sağlanmaktadır. Dönüşüm

¹ Kuzey Ankara Gecekondu Dönüşüm projesi, Altındağ Tepesi Gecekondu Dönüşüm projesi, Ankara Mamak Gecekondu Dönüşüm projesi; ve İstanbul Ayazma Tepeüstü Kentsel Yenileme projesi kapsamında Bezirganbahçe, 2000 sonrası dönemde oluşturan Türkiye’ye özgü mülk eksenli ilk karma gelirli konut benzeri proje örnekleridir.

alanlarındaki bu yoğunluk arttırmaları yüksek katlı bloklar şeklinde mekâna yansımaktadır. Bu durum batılı ülkelerin önceki sosyal konut alanlarına benzer bir görünüm ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla batılı ülkelerin 1990 sonrası yeni kentleşme kriterleriyle vazgeçtiği kimliksiz yüksek katlı bloklar, Türkiye'ye özgü karma konut alanlarıyla yeniden üretilmektedir. Bir sonraki bölümde de ifade edildiği gibi, bu yüksek katlı blokların dayattığı yaşam tarzı özellikle gecekondudan gelen kesimler için ciddi hoşnutsuzluklara neden olmaktadır. Alan araştırmasının sunulduğu bir sonraki bölümde, Ankara hatta Türkiye'nin ilk gecekondu gelişimlerinin gözlemlendiği Ankara-Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi'nde bulunan Çinçin Bağları'nın gelişim süreci anlatılmakta; ve daha sonra Türkiye'ye özgü farklı sınıfların bir araya geldiği Gültepe Mahallesi Gecekondu Dönüşüm alanında 2012 ve 2015 yıllarında yapılan alan araştırması sonuçları tartışılmaktadır.

BÖLÜM 5

GÜLTEPE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ ALAN ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

5.1 Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi İçinde Çiçin Bağları'nın Gelişim Süreci

Cumhuriyet'in kurulmasıyla birlikte başkent olan Ankara, Türkiye'de gecekondulaşmanın yaygın bir biçimde görüldüğü ilk kenttir. 1934 yılı meclis tartışmalarında Ankara'daki gecekondu oluşumlarından söz edilmektedir. 1940'lı yıllardan sonra, ilk büyük ölçekli nüfus kitleleri kente yerleşmeye başlamıştır (Tankut [122], Şenyapılı [134], Şenyapılı [128]). Ankara kentinde bu grupları istihdam edecek ne örgütlü sanayi yığılması ne de yaygın küçük sanayi vardı. Kente gelen bu grupları istihdam edebilecek tek kaynak, kent merkezinde bulunan ticaret ve hizmetler işletmeleriydi. Bu yıllarda, Ulus kent merkezi yönetim, ticaret, kültür, eğlence ve eğitim fonksiyonlarıyla kentin tek istihdam alanıdır. Bu sebeplerle, kente göçenler kent merkezine en yakın ve topografik eşikler nedeniyle yerleşmeye açılmamış, plan dışı bırakılmış olan alanlara yerleşmişlerdir. Eski Kentin hemen yanında boş, denetimsiz yerleşim dışı bırakılmış alanların başında kuşkusuz Ankara Kalesi'nin kuzeyindeki Altındağ Tepesi gelmektedir. Yüksekliği nedeniyle (%25 üzerinde eğimli, sel yatağı ve heyelan bölgesi) bir eşik oluşturduğu için bu bölge Jansen Planı'nda yerleşim dışı bırakılmıştır (Şenyapılı [134], Şenyapılı [132], Şenyapılı [128]). Jansen Altındağ Tepesi'ni¹, yüksek eğim ve Ankara Kalesi silüetini bozacağı gerekçesiyle yerleşim dışı

¹ 1934 yılında Altındağ Tepesi eteklerinde başlayan gecekondulaşma, Jansen'in "900 m'nin üzerinde, Kale civarında yapılaşma olamaz, yoksa kalenin silüeti bozulur" ilkesini bozmuştur. Ayrıca 1934 yılı

bırakarak yeşil alan olarak göstermiştir (Tankut [122]). Eski kent merkezi ve Altındağ Tepesi bu yıllarda, alt gelir grupları için kentin en çekici istihdam ve yerleşme alanı niteliğini kazanmıştır. Altındağ Tepesi'nin bir diğer önemli özelliği ise, kent merkezine yürüme mesafesi içerisinde olmasıdır (Şenyapılı [128]).

Vecihi Timuroğlu ise, Altındağ'daki gecekondu gelişimlerini şöyle özetlemiştir: "Altındağ gecekondualarının ilk kuruluşu, Birinci Dünya Savaşı'nın sonlarına dayanır. Çarlık Rusyası'nın Doğu Anadolu'yu işgalinden sonra, Doğulu göçmenlerden bazıları, 93 Harbi'nde buralara gelmiş aşiretlerini bulmak, onların yardımlarını görmek için, Hayman, Bala, Kulu ve Cihanbeyli yörelerine gelirler. Bir bölümü de, devlet eliyle, Ankara'ya emval-i metruke (terk edilmiş mallar) evlerine yerleştirilirler. Öyle anlaşıyor ki, yeni gelen göçmenler, 93 göçmeni akrabalarını bulup Ankara'ya yerleşmişlerdir. Yeni göçmenler, Altındağ'da tehcir edilen Ermenilerin altınlarını gömdüklerini işitip burayı kazmaya başlamışlar. Altındağ adı buradan kalmış. Asıl adı "Hıdırlıktepesi"dir. Halk, kısaca "Hıdırlık" ya da "Hıdırlıktepe" der" (akt. Seyman [150]).

1947 yılı gazetelerinde, Altındağ'daki gecekondu alanlarının oluşumundan söz edilmekte ve bu alanda 40.000 kişinin yaşadığı belirtilmektedir (Fenik, A. 1949 akt. Şenyapılı [132]). Ayrıca Altındağ'daki bu nüfus grubunun sosyal dayanışmaya giremeyecek kadar yoksul olduğu da ifade edilmiştir. Bu nüfus grubunun özellikle "...simitçilik, hamallık, gündelikçilik, çamaşırcılık, ayakkabı boyacılığı, hademelik, çıraklık, seyyar satıcılık..." gibi marjinal sektörlerde çalıştığı ve Yenişehir'e hizmet ettiği vurgulanmıştır (Fenik, A. 1949 akt. Şenyapılı [128]).

Ankara Belediyesi tarafından yaptırılan 1945 yılı araştırmasına göre Ankara'daki toplam gecekondu alanlarının %38'i Altındağ, %24'ü Yenidoğan, %20'si Atıf Bey, %12 Yenihayat ve %6'sı Aktaş semtlerinde bulunmaktadır (Ankara Belediyesi, 1945; akt Şenyapılı [128]). İbrahim Öğretmen 1955 yılı araştırmasında ise, Ankara'da en az 60.000 gecekondu olduğunu ve bu nüfusun yaklaşık %40'ının Altındağ Bölgesi'nde bulunduğunu belirtmiştir. Bu dönemdeki gecekonduaların neredeyse tamamı 1943-1952 yılında inşa edilmiştir. İbrahim Öğretmen, bu yıllarda göç olgusunun bir diğer önemli

ziyaretinde Jansen'e, Altındağ Tepesi çevresinde oluşan gecekonduaların ne olacağına ilişkin soru sorulmuş, ancak yanıt alınamamıştır (Tankut [122]).

nedeninin savaş korkusu olduğunu ifade etmektedir. Savaş yıllarında fiili işgal bölgesi olan Erzurum, Kars, Ağrı gibi doğu illerden gelen göçmenlerin, Altındağ'a yerleştiğini belirtmiştir. Altındağ'daki gecekonduların yaklaşık yarısı bu illerden gelmiştir (Öğretmen [131]).

Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi içerisinde bulunan Çiçin Bağları, 1950'li yıllarda üzüm bağları yok edilerek kurulmuştur. Tepelik ve vadilerden oluşan Çiçin Bağlarının tepelik kısımlarına altyapıya uzaklığı sebebiyle yoksul gruplar, vadilere ise daha varlıklı kesimler yerleşmiştir. Dolayısıyla Çiçin Bağları kurulduğu ilk dönemlerde hem varlıklı hem de yoksul kesimlerin yan yana yaşadığı karma bir yapı sergiliyordu. Çiçin Bağları beş adet mahalleden oluşmaktadır. Bunlar Çalışkanlar, Örnek, Server Somuncuoğlu, Kemal Zeytinoğlu ve Gültepe Mahalleleri'dir. Bu mahallelerden Gültepe, Server Somuncuoğlu, Kemal Zeytinoğlu Mahalleleri yasadışı yaşam biçimlerinin ön planda olduğu ve Çiçin Bağları adını ünlendiren mahallelerdir (Seyman [150]).

Sewell'in araştırmasına göre, Altındağ ve kısmen Çiçin Bağları'nda 5000 kadar Çingene nüfus yaşamaktadır. Bu grubun ağırlıklı olarak 1920 sonrası İran'dan göç ettiği bilinen bir aşiret olduğu belirtilmiştir. Hastalık ve suç oranı yüksek olan bu gruba Anadolu'dan gelen Çingene gruplarının da eklendiği ve kış mevsimini gecekondu bölgelerinde geçirdiği ifade edilmiştir (G. Sewell, 1964, aktaran Şenyapılı [128]). Seyman ise, Çiçin Bağları'nda oturan halkın genellikle göçebe ve halkın deyimiyle Eskişehir-Bolu'dan göçen Çingeneler olduğunu belirtmiştir (Seyman [150]).

Altındağ Tepesi'nde bulunan Çiçin Bağları gecekondu bölgesi, 1950'li yıllardan sonra mahalle ölçeğine ulaşmaya başlamıştır. 1962 yılında İmar ve İskân Müdürlüğü tarafından yapılan "Ankara Çiçin Bağları Gecekondu Araştırmasında", Çiçin Bağları gecekondu bölgesinin, 1946-1950 (538 hane) yılları arasında gelişmeye başladığı belirtilmiştir. Bu dönemde gelişme hızı, daha önceki dönemlere göre iki katına ulaşmıştır (İmar ve İskân Bakanlığı [151]).

Bu araştırma sonuçlarına göre; Çiçin Bağları'nda, hane reislerinin gelmiş oldukları iller genellikle Ankara (%30,62), Çankırı (%9,21), Erzincan (%5,59), Erzurum (%12,60), Gümüşhane (%6,33) ve Kars (%5,26) illeridir. Özellikle Ankara ve Çankırı gibi illerin oranlarının yüksek çıkması yakınlık sebebiyle açıklanmaktadır. Ankara'nın ilçelerinden

gelen nüfusun %21,06'sı Merkez, %32,81'i Çubuk, %11,74'ü Kalecik, %8,25'i Kızılcahamam ilçelerindendir. Hanelerin gelir durumu bakımından, bu semt sakinlerinin aylık gelir seviyesinin, diğer gecekondu mahallelerine göre daha düşük olduğu tespit edilmiştir. Boşta veya işsiz olanların oranının bu mahallelerde daha yüksek olması, gecekondu bölgeleri içerisinde ekonomik yönden en dezavantajlı durumda olduğunu göstermektedir. Alanın %58'i ev sahibi, %42'si ise kiracı olmasına rağmen, kiracıların %90'dan fazlasının başka bir alanda yaşamayı tercih ettiklerini ifade etmeleri, alandaki memnuniyetsizliklerini göstermektedir. Çiçin Bağları'ndaki ailelerin daha önce yerleştikleri semtler içerisinde, Aktaş, Altındağ, Telsizler ve Yenidoğan semtlerinin yüksek oranda bulunması, bu alanların geçiş bölgesi özelliği taşıdığını göstermektedir (İmar ve İskân Bakanlığı [151]).

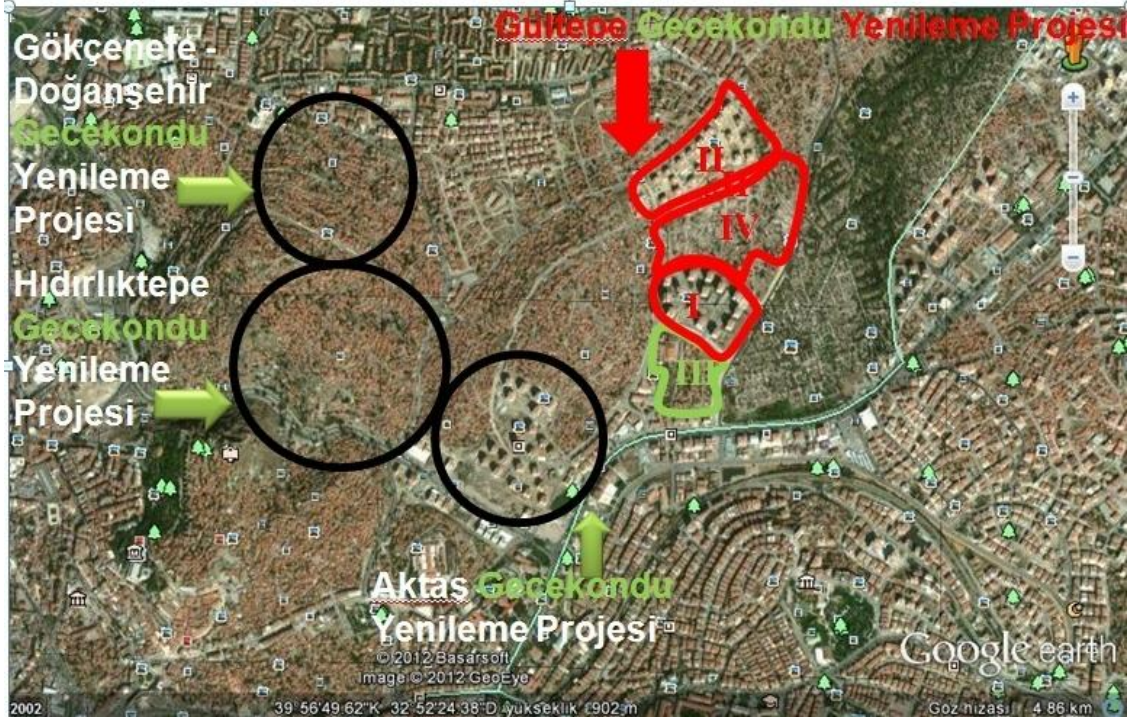
Seyman'ın araştırmasında, Çiçin Bağları'nda yaşayan halkta bir "Çiçinli olma" kültürünün oluştuğu şu şekilde açıklanmıştır: "...Doğulu, Doğu gelenekleri yok; İç Anadolu geleneği de yok olmuş. Doğulusu, Batısları, göçmeni, Avşarı, Türkmen'i, Kürt'ü özde kalan gelenekleriyle Çiçinli geleneğini yaratmışlar..." (Seyman [150]). Seyman'ın 1986 yılı araştırmasında, çocukların %70'inin ilkokuldan sonra eğitime devam etmediği; Siteler sanayi, boyacılık, kâğıt-şişe toplama, dilencilik, pazarcılık, kumarhanelerde ayak işçiliği, muavinlik gibi işlerde çalıştıkları belirtilmiştir. Gayrimeşru işlerde sabıkalı çocukların da çoğunlukta bulunduğu; bu tür işlerde çalışamayanların hırsızlık ve çarpıcılık yaptığı ifade edilmiştir (Seyman [150]).

Seyman'ın yaptığı alan görüşmelerinde; insanların genellikle bu alanda ikamet ettiğini söylemeyerek, gizledikleri görülmüştür (Seyman [150]). Ayrıca Yılmaz Güney'in "Soba, Pencere Camı ve İki Ekmek İstiyoruz" adlı romanında (akt. Seyman [150]), Çiçin'i şu şekilde anlatmaktadır: "Çiçin Bağları Anaokulu. Polis kayıtlarında özel bir yeri, özel bir önemi olan kanunsuzluk yatağı Çiçin Bağları... Başkent Ankara'nın en büyük, en yoksul gecekondu semtlerinden biridir. Nüfusunun büyük çoğunluğunu, şu ya da bu nedenlerle parmak izleri alınmış, önden ve yandan yüz resimleri çekilmiş, çeşitli ve karmaşık suçları içeren sabıka dosyalarına sahip insanlar meydana getirirler. Çiçin içlerine girildikçe, yoksulluk, bakımsızlık, pislik, ilkelik, çaresizlik belirtileri... Çiçinli gençler, Ankara'nın herhangi bir kesiminde nereli olduğu sorulsa, "Çiçinliyim" diyemez, sakınır..."

Daha güncel yapılan araştırmalarda ise; özellikle 1990'lı yıllardan sonra bölge sakinlerinin Çinçin Bağları'ndan göç ettikleri ve bölgenin Doğu bölgelerden göç aldığı belirtilmiştir. Bu yıllardan sonra alanda kiracılık oranlarının arttığı, terk edilmiş ve işgal edilmiş gecekonduların arttığı vurgulanmıştır. Bölgede zaten var olan gayrimeşru işlerin giderek çoğaldığı ve mahallenin bir çöküntü bölgesine dönüştüğü ifade edilmektedir (Bektaş [152]).

Altındağ Tepesi Bölgesi'nde 1955 yılından beri planlama girişimleri denense de, topografik engeller ve mülkiyetin çok parçalanmış olması sebebiyle düzenli bir yapılaşmaya geçilememiştir. Ancak 2005 yılında Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca ve 6306 sayılı Afet Yasası kapsamında bu bölgede çeşitli kentsel dönüşüm ilanları gerçekleştirilmiştir. Altındağ Tepesi Bölgesi'nde beş adet kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bunlar aşağıdaki gibidir (Şekil 5.1):

1. Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi (2005) -Altındağ Belediyesi
2. Gültepe (Çinçin Bağları) (2006) Kentsel Dönüşüm Projesi-Altındağ Belediyesi
3. Gökçenefe - Doğanşehir (2008) Kentsel Dönüşüm Projesi
4. Hıdırlıktepe-İsmetpaşa Riskli Alanı (2013) -Ankara Büyükşehir Belediyesi
5. Bentderesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2005)-Ankara Büyükşehir Belediyesi (Bezicioğlu vd. [135])

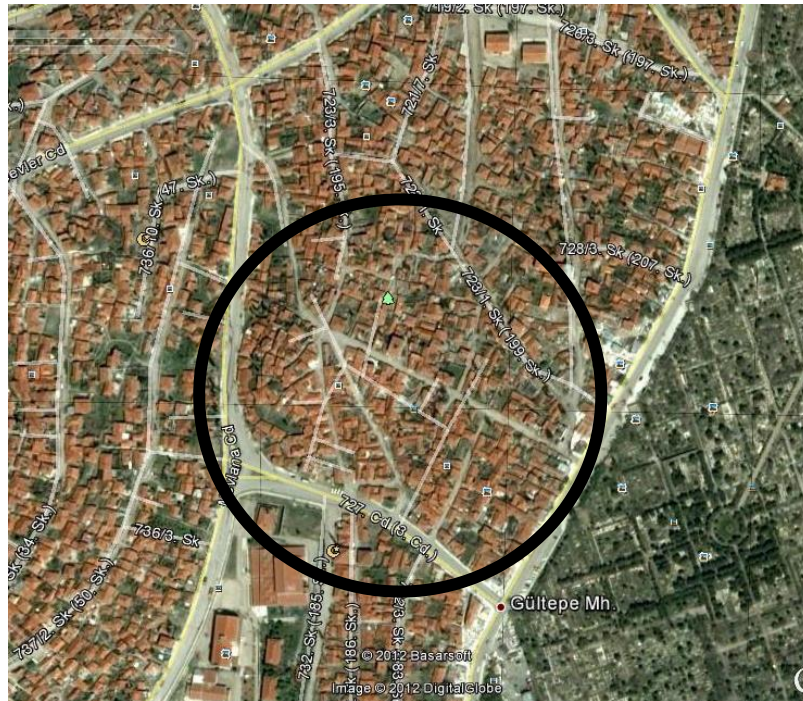


Şekil 5. 1 Altındağ Tepesi bölgesi kentsel dönüşüm projeleri ([Googleearth](#) hava fotoğrafı [153])

Altındağ İlçesi'nde, 1955 yılında kurulmuş olan Gültepe Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulaması, 2006 yılında gecekondu yıkımlarıyla başlamıştır. Proje toplam dört etapta tamamlanması beklenmektedir. Altındağ Belediyesinde İmar Müdürü ve şehir plancıları ile yapılan ilk görüşmelerden elde edilen bilgilere göre, projenin 1. Etap kısmı 2008 yılında, 2. Etap kısmı 2011 yılında, 4. Etap kısmı 2014 yılında tamamlanıp teslim edilmiştir. 3. Etapta ise, henüz gecekondu yıkımları başlamamıştır. Araştırma alanı olan 1. Etap kısmında yıkımlara 2006 yılında başlanıp, 2008 yılında konutlar teslim edilmiştir. Bu kısımda toplam 227 adet gecekondu yıkılmış; yerine 13 katlı bloklardan oluşan toplam 14 adet blok ve toplam 784 adet konut yapılmıştır (Şekil 5.2 ve 5.3).

2. Etap kısmında 217 adet gecekondu yıkılıp, toplam 664 adet konutun yapımı tamamlanmıştır. 4. Etap bölgesinde, 600 adet gecekondu yıkılıp, 894 adet konutun yapımı tamamlanmıştır. 3. Etapta ise, toplam 52 adet bina ve 74 bağımsız bölüm bulunmaktadır (Altındağ Belediyesi [154]). 1. Etap alanında, tapu belgesi veya tapu tahsis belgesi olan ve vergi ödeyenler dahil olmak üzere toplam 212 gecekondu hane toplu konutlarda hak sahibi yapılmıştır; ancak daha sonra belirteceğimiz gibi, ödeme

koşulları farklılaştırılmıştır. Gecekondu kiracılarına ise sadece alandan taşınma bedeli olarak 1000 TL ödenmiştir.



Şekil 5. 2 Gültepe Mahallesi 1. etap eski konut dokusu hava fotoğrafı, ([Googleearth](#) hava fotoğrafı [155])



Şekil 5. 3 Gültepe Mahallesi 1. etap dönüşüm alanı (Googleearth hava fotoğrafı [156])

Çalışmada Gültepe Mahallesi'nin dönüşümünde güncel durumunu belirlemek amacıyla, Gültepe III. Etap Kentsel Dönüşüm Bölgesi'nde halihazırda yıkılmamış gecekondular grupları üzerinde, 2014 Temmuz ayı içerisinde toplam 26 hanehalkı reisi ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca Gültepe Mahallesi'nin dönüşüm öyküsünü daha net okuyabilmek amacıyla, Gültepe Mahallesi muhtarıyla da derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bölge şu anda yer yer yıkılmıştır. Altındağ Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede (13.06.2016), bu etabın 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alana dönüştürüldüğü bilgisi edinilmiştir. Altındağ Belediyesinin 2013 yılı araştırmasına göre bu etapta toplam **52 adet bina** ve **74 bağımsız bölüm** bulunmaktadır (Şekil 5.4, Şekil 5.5). Yine belediyenin 2013 yılı araştırmalarına göre; **26 adet kiracı**, **21 ev sahibi**, **5 adet boş** yapı bulunmaktadır. Mahalle muhtarı ise, dönüşümün hemen öncesinde mahallenin mülkiyet durumunun, yaklaşık %50 ev sahibi ve %50 kiracı şeklinde olduğunu belirtmiştir.



Şekil 5. 4 Gültepe Mahallesi üçüncü etap kentsel dönüşüm bölgesi (Bektaş [157])



Şekil 5. 5 Gültepe Mahallesi üçüncü etap kentsel dönüşüm alanından 1. etap TOKİ bloklarına bakış (Bektaş [157])

Bu görüşmelerde alana yerleşme ve yaşama nedenleri, mahallenin ilk kullanıcıları, yaşam koşulları ve mahallenin dönüşüm öyküsü elde edilmeye çalışılmıştır. Görüşmelerde mahallenin ilk sakinlerinin genel olarak Erzurum, Gümüşhane, Yozgat gibi illerden gelenler olduğu belirtilmiştir. Mahallede eskiden Çingene gruplarının ayrı bir bölgede yaşadıkları vurgulanmıştır.

Özellikle 1990'lı yıllarda mahalleden göçlerin başladığı ve 2000'li yıllarda en yüksek seviyeye ulaştığı belirtilmiştir. 1990'lı yıllarda mahallede artan suç faaliyetleri ve yetersiz kentsel hizmetler sebepleriyle başlayan göçler, özellikle son 4-5 yıl içerisinde iyice artmıştır. Sakinlerin birçoğu Altındağ Tepesi Bölgesi'ni terk ederken, bir kısmı da bu bölge içerisinde gecekondusu yıkıldıkça başka gecekondulara taşınarak, Altındağ Tepesi'nde bir kiracı sirkülasyonuna sebep olmuştur:

“...Mahalle kimi Doğanatepe’de kimi Hüseyingazi’de kimi TOKİ’de kimi de yakın gecekondu çevresinde... durumu düzelterler de buradan bir şey olmayacak diye satıp gitti...” (Alan görüşmesi 1, 2014)

"...Şu anda işgalci durumunda olanların çoğu şu taraftaki (Atilla Mahallesi) gecekondulara gittiler... bu gecekonduların da (3. etap) çoğu yıktırılıyor şu anda... çoğu işgalci durumuna düştü biz yıktırdıktan sonra zaten hepsi gitti..." (Mahalle Muhtarı, alan görüşmesi, 2016)

"...Gecekondular yıkıldı buraya geldik 15-20 yıl oldu. 40 yıldan fazla Çiğir de yaşıyorum..." (Alan görüşmesi 2, 2014)

Mahalleden başlayan göçlerle birlikte, boşalan gecekondulara hem Altındağ Tepesi Gecekondular Bölgesi içerisinde hem de bölge dışından yeni gruplar yerleşmeye başlamıştır:

"...Şimdi 8-10 aile var Çiğir... Bunlarda işte son 7-8 ay önce buralar yıkılmaya başlayınca geldiler... ev sahipleri gidince evleri işgal ettiler..." (Alan görüşmesi 3, 2014)

Mahallede son dönemlerde suç faaliyetlerinin çok arttığı belirtilmiştir. Özellikle ikinci etap bölgesindeki gecekonduların yıkılmasıyla, suç faaliyetlerini gerçekleştiren hanelerden bazıları bu bölgedeki terk edilmiş gecekonduları işgal etmişlerdir. Suç faaliyetleri mahalle sakinlerini günlük yaşamda tedirgin etmektedir ve birçok görüşmeci gelir durumları iyi olmadığı gerekçesiyle mahallede kalmaktan başka çaresi olmadığını belirtmiştir:

"...Biz tetikteyiz şu anda biraz daha ilerlerse biz de **terk edip gideceğiz** o noktaya geliyor yavaş yavaş... Ev de kendimizin bırakıp ta gidemiyoruz..."

"...3-5 aile var burada Çiğir... genelde bunlardan şikayetçiyiz... satış yapıyorlar... Onlar da son birkaç yıldır taşınanlar... bazı komşular imkânı olsa gidecekler bir gün durmazlar... genç kızları var..."

"...Böyle kalacağına öyle olsun daha iyi..."

"...15-20 yaşında çocuklar vızır vızır gelip gidiyorlar genç kızım çocuğum var tedirgin oluyorum..." (Alan görüşmesi 4, 2014)

Mahallede artan suç faaliyetleri bölgeden birçok hanenin taşınmasına neden olmuştur. Bu durum görüşmelerde şu şekilde ifade edilmiştir:

"...Önceden akrabalarım vardı... mahalle bozuldu diye Etlik'e, Keçiören'e ev alan gitti... 5-10 sene; 2 sene önce ve şu aralar giden oldu..."

"...2000'li yıllarda işin cırkı çıktı... göç 90'da başladı ama 2000'den sonra artık tamamen gitti şu son 5-6 yılda iyice arttı..." (Alan görüşmesi 5, 2014)

Özetlemek gerekirse, Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi'nin imarlı yapıya dönüşmemesi ve kentsel hizmetlerdeki yetersizlikler sebebiyle, bu alandaki ev sahipleri evlerini kiraya vererek kentin imarlı alanlarına taşınmışlardır. Bu sebeple, Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi giderek toplumsal ve mekansal sorunların odağı haline gelmiştir. 2000'li yıllarda ise %80'e ulaşan kiracılık oranlarıyla sorunlar giderek büyümeye başlamıştır (Bezcioğlu vd. [135]).

1980'li yıllarda doğu bölgelerden başlayan zorunlu göç dalgasından Altındağ Tepesi de etkilenmiştir. Bu süreçte Altındağ Tepesi Bölgesi'ne ilk yerleşen haneler kentin imarlı alanlarına göç ederken, gecekonducularını daha düşük gelirli hanelere kiraya vermişlerdir. Bu grup için Altındağ Tepesi ucuz kiralık konut alanı niteliğini kazanmıştır. Altındağ Tepesi Bölgesi, kentin tek istihdam alanı olan Ulus'a yakınlığı, hazine arazilerinin varlığı, plan dışı bırakılmış olması vb. sebeplerle ilk yerleşen haneler için bir avantaj oluşturmuştur. Ancak giderek daha düşük gelir grubu insanların yerleşmesiyle günümüzde Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi bir **"yoksulluk tepesine"** dönüşmüştür.

Çinçin Bağları Gecekondu Bölgesi'nde, yasadışı yaşam biçimlerinin ön planda olduğu mahallelerden biri de Gültepe Mahallesi'dir. Ancak Gültepe Mahallesi önceden kendi içerisinde çeşitli alt bölgelere ayrılmaktaydı. Özellikle Gümüşhane, Erzurum, Sivas, Yozgat gibi illerden gelenler ile Eskişehir ve Bolu'dan gelen Çingenelerin yoğunlaştığı bölgeler ayrılmıştı. 1990'lı yıllara kadar bu iki grubun aynı mahallede ancak farklı bölgelerde yaşadıkları ve birbirleriyle herhangi bir sorun yaşamadıkları belirtilmektedir. Ancak 1990'lı ve özellikle 2000'li yıllardan sonra mahalleden başlayan göçler sebebiyle, kiracılık oranlarının arttığı, eski sosyal ilişki ağlarının zayıfladığı ve zamanla yok olduğu belirtilmiştir. Mahallede kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında 2006 yılında başlayan gecekondu yıkımları; ve halihazırdaki yüksek kiracılık oranlarıyla birlikte bu sosyal ilişki ağları giderek zayıflamıştır. Ayrıca diğer etaplardaki gecekonducuların yıkılmasıyla, üçüncü etapta boş kalan gecekonducuları gayrimişru işlerle uğraşan kişilerin

mesken tuttuğu ifade edilmiştir. Mahallede artan suç faaliyetleri sebebiyle devamlı çatışma yaşandığı ve günlük yaşamda insanların tedirgin olduğu gözlenmiştir. Bölgedeki kiracılar dışında, gecekondlu sahiplerinin büyük çoğunluğu suç faaliyetleri sebebiyle dönüşümün gerçekleşmesini istemektedirler.

5.2 Dönüşüm Süreci ve Gerekçeleri

Araştırmada kentsel dönüşüm sürecine ilişkin bilgiler toplamak amacıyla Altındağ İmar Müdürü, şehir plancıları, TOKİ ve mahalle muhtarı ile görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde ne zaman ve hangi gerekçelerle dönüşüm sürecinin başlatıldığı ve bu alanın neden seçildiği sorgulanmış; dönüşümün hedefleri ve bu süreçte katılımın hangi aşamada ve ne ölçüde sağlanabildiği araştırılmıştır. Ayrıca yapı güvenliği konusunun yanı sıra, alanda sosyal ve ekonomik araştırmaların yapılıp yapılmadığı, projenin beklenen hedefine ulaşip ulaşmadığı ve yerinden edilme gibi konularda görüşler alınmıştır.

Altındağ Belediyesi İmar Müdürü ile yapılan görüşmede (2012), Gültepe Mahallesi'nde Kentsel Dönüşüm Projesini, mahallenin kentin merkezinde olması, mülkiyetin %85'inin belediyeye ait olması ve işgalcilerin yoğunlukta olması vb. gerekçelerle başlattıklarını ifade etmiştir. Belediye ve TOKİ ile yapılan görüşmelerde, alanda sosyal ve ekonomik araştırmaların yapılmadığı tespit edilmiştir.

TOKİ ile yapılan görüşmede ise, kentsel dönüşüm yapma hakkının ve yetkisinin belediyelerde olduğu ve TOKİ'nin de belediyenin talepleri doğrultusunda dönüşüm projesini gerçekleştirdiği belirtilmiştir. TOKİ olarak, bir alana gidip o alanda dönüşüm yapmadıklarını, ihtiyaçlar doğrultusunda, belediye ile protokol imzalayıp dönüşüm projesini gerçekleştirdiklerini belirtmişlerdir.

İmar Müdürü ise dönüşümün hedeflerini (2012) *"...mekansal olarak çevresel olarak düzenli bir yapılaşmayla birlikte ihtiyacı olan çeşitli sosyal donatı alanlarının; okuluydu, parkıydı, ticaretiydi onları gerçekleştirmek. Onunla birlikte insanları çağdaş mekanlarda oturtmak..."* şeklinde belirtmiştir. Katılımın hangi aşamada ve ne ölçüde sağlanabildiğine ilişkin olarak, hanehalkları ile bir araya geldiği ama sadece mülkiyet üzerine görüşmeler yapıldığını ifade etmiştir.

Ayrıca yapı güvenliği (dere yatakları, eğim, toprak yapısı) konusuyla ilgili belediyenin TOKİ ile ortaklaşa analizler ve zemin etütleri yaptığı; ilgili kurumlardan görüş alarak dönüşüm projesinin başlatıldığı ifade edilmiştir. Projenin beklenen hedefe ulaşip ulaşmadığı konusunda, alanda sosyal donatıların yer aldığı dördüncü etap kısmı tamamlandıktan sonra hedefe ulaşılacağı söylenmiştir.

Kentsel yaşam kalitesine ne ölçüde fayda sağlayabildiğine ilişkin şu açıklamalar yapılmıştır:

“Oralar kente kazandırıldı...” (TOKİ, 2012)

“En azından çocukların oynayacağı oyun alanları var, gidecekleri okulları var... Yolları var. Gelecek nesiller çocuklar olacağı için onların iyi yerlerde büyüyor olmaları iyi bir şey...” (Altındağ Belediyesi, 2012)

İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmede (2016), dönüşüm sonrası alandaki gecekondu hanehalklarının konutunu devredip devretmediğine ilişkin belediye tarafından herhangi bir takip yapılmadığı görülmüştür: *“...İşin gerçeği biz onun takibini yapmıyoruz... biz tahsis ediyoruz... tahsis ettikten sonra vatandaş dairesini satıyor mu? Kiraya mı veriyor? ne yapıyor onun devamlılığını biz incelemiyoruz... ama büyük olasılıkla o bölgede oturan insanlar yıllardan beri gecekonduda oturduklarından dolayı farklı bir yaşam tarzları olduklarından dolayı, bir kısmının da yaptığı işten dolayı herhalde burayı terk etmiş olabilir diye düşünüyorum... bazılarının suç faaliyetlerinden dolayı terk etmiş olabilirler...”. Ayrıca borcunu ödeyemediği için konutunu devredip giden hanelerin ne olacaklarına ilişkin soruya, İmar Müdürü vatandaşın kendi isteğiyle gitmesi şeklinde yorumlamıştır: *“...ben sonuçta ona dairesini veriyorum ama ondan sonra vatandaş kendi isteğiyle gidiyor... orada o bloklar yapılmadan önce ayrı bir yaşam tarzı vardı... o yaşam tarzını bloklarda yapamıyor... sürdürüyor... adam orada zamanında kuş besliyor, mangalını yakıyor, bunları apartmanda yapmaları imkânsız... Bir de oradaki yapılan bloklarda dışarıdan çok insana satıldı... polislere, öğretmenlere satıldı... bunlar maalesef onlara ayak uyduramadılar... uyduramadıkları içinde dairelerini ya sattılar ya da kiraya verdiler...”**

Son olarak belediye tarafından; alanın sosyal dokusunun değişmesi amacıyla, bilinçli olarak özellikle polis, öğretmen gibi meslek gruplarına kurumsal satışlar yapıldığı ifade edilmiştir.

Mahalle muhtarı ile dönüşüm sonrası süreçle ilgili yapılan görüşmelerde (2016); Çingene gruplarının %95'inin dönüşüm sonrasında bölgeyi terk ettiği ve Sincan, Yenikent, Hüseyin Gazi, Karapürçek gibi ilçelere taşındıkları bilgisi edinilmiştir. Bu gruplardan sadece %5'inin dönüşüm alanında ev sahibi olabildiği, ancak onların son zamanlarda mahallede barınamadıkları şu sözlerle ifade edilmiştir:

"...%5 mal sahibi olan Çingeneler 1. Eapta da vardı ama sattı gitti... burada duramadılar... 2 etapta vardı... oradakiler de birbirleriyle kavga, dövüşten sonra oradakilerde gitti... 3. Eapta gecekonduda oturan kişiler de gitti..."

"...kentin dışarısına gittiler... onlar merkezde oturamaz... dairede oturamaz... onlar toprağa oturacaklar... toprakta çay içecekler... burada 2. Eapta sitenin bahçesinde oturuyorlardı... kavgalardan ötürü gittiler..." (Mahalle Muhtarı, Alan görüşmesi, 2016).

TOKİ, Belediye'de çalışan şehir plancıları ve İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler, dönüşüm öncesinde bu alanda yaşayanların sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerinin araştırılmadığını ve fiziksel anlamda bir dönüşümün ötesine geçilemediğini göstermektedir. Katılım açısından ele alındığında ise, bu alanda yaşayanların sadece tapu belgelerine bakıldığı, katılımın sadece bu düzeyde gerçekleştiği gözlenmiştir. Özetle, Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, bölgedeki sorunları çözmekten çok, sadece "konut yapma" şeklinde gerçekleştirilmiş olup, alanda yaşayan insanların sosyal ve kültürel özellikleri ve ödeme güçleri hesaba katılmamıştır. Çalışmanın bundan sonraki bölümünde, birinci etap alanında, 2012 ve 2015 yıllarında yapılan alan çalışmasından elde edilen bulgular ortaya konacak ve çeşitli kurum yetkililerinin iyimser beklentileri ve hedefleri ile ne kadar uyumlu olduğu tartışmaya açılacaktır. İlk olarak Gültepe Mahallesi Birinci Etap Kentsel Dönüşüm Projesi alanında hem gecekondudan gelen hem de dışarıdan konut satın alarak gelen grupların, sosyal ve ekonomik koşulları ortaya konacak, daha sonraki bölümde ise dönüşüm sonrası sosyal etkileşim ve memnuniyet düzeyleri tartışmaya açılacaktır. Bu bağlamda, olumsuz olarak aynı konut

alanının paylaştan haneler üzerinden karma-gelirli konut politikalarının bir değerdendirmesi yapılacaktır.

5.3 Alana Yerleşen Hanelerin Sosyal ve Ekonomik Koşulları

Göltepe Mahallesi Gecekondud Dönüşüm Alanı Birinci Etap Bölgesi'nde, gecekonduhan hak sahibi olan (4 blok) ve konut satın alarak dışarıdan gelen (10 blok) hanehalkları incelenmiştir. 2012 yılında gecekonduhan gelen 41 hanehalkı reisi ve konut satın alarak dışarıdan gelen 56 hanehalkı reisi ile görüşmeler yapılmıştır. Araştırmanın ikinci aşaması olan 2015 yılında ise, 2012 yılında görüşülen gecekonduhan grupların yaklaşık %44'üne ulaşılabilmiştir. Bu süreçteki değişimler tezde izlenmiştir. Bazı hanehalklarının evlerini devretmesi, bazılarının yaşamını yitirmesi gibi nedenlerle ikinci tur mülakatlarda yeniden görüşülememiştir. Bu sebeple araştırmaya yeni kişiler dahil edilmiştir. 2015 yılında gecekonduhan gelen 50 hanehalkı/163 kişi ve alana konut satın alarak dışarıdan gelen 68 hanehalkı/240 kişi ile daha kapsamlı görüşmeler yapılmıştır. 2015 yılı saha araştırmasında, hanehalkı reisi bilgilerinin yanısıra, ailede yaşayan tüm bireylerin eğitim, çalışma durumu, meslek grubu, işteki konumu, işteki durumu vb. konularda daha ayrıntılı bilgiler elde edilmiştir.

Gecekondudhan hak sahibi olan gruplar, site alanı içerisinde 5., 6., 13. ve 14. bloklara yerleştirilmiştir. Dışarıdan hak sahibi olan haneler ise kalan diğer bloklara paylaştırılmıştır. Çizelge 5.1'den¹ de izlenebildiği gibi, alan içerisinde görüşülen hanelerin karma gelirlilik durumu net olarak okunabilmektedir. Gecekondudhan gelen grupların yerleştikleri bloklarda 501-1000 TL ve 1001-2000 TL gelir aralığı yoğunluktayken; dışarıdan gelen grupların yerleştikleri bloklarda 3001 TL ve üzeri gelir aralığı (%66) yoğunluktadır (Çizelge 5.1).

¹ 2015 yılında görüşülen hanelerin ikamet ettikleri bloklara göre oluşturulmuştur.

Çizelge 5. 1 Gültepe 1. etap bölgesi'nde alanın karma gelirlilik durumu¹

Oturduğu Blok	Aylık Hanehalkı Geliri (TL)								TOPLAM	
	501-1000		1001-2000		2001-3000		3001+			
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1 Blok	0	%0	1	%12	2	%25	5	%63	8	%100
2 Blok	0	%0	1	%14	2	%29	4	%57	7	%100
3 Blok	0	%0	2	%33	0	%0	4	%67	6	%100
4 Blok	0	%0	1	%14	0	%0	6	%86	7	%100
7 Blok	0	%0	2	%25	2	%25	4	%50	8	%100
8 Blok	0	%0	0	%0	2	%29	5	%71	7	%100
9 Blok	0	%0	1	%17	2	%33	3	%50	6	%100
10 Blok	0	%0	1	%17	2	%33	3	%50	6	%100
11 Blok	0	%0	0	%0	2	%25	6	%75	8	%100
12 Blok	0	%0	0	%0	0	%0	5	%100	5	%100
Toplam	0	%0	9	%13	14	%21	45	%66	68	%100
13 Blok	7	%46	7	%47	0	%0	1	%7	15	%100
14 Blok	4	%25	10	%63	1	%6	1	%6	16	%100
5 Blok	4	%40	5	%50	1	%10	0	%0	10	%100
6 Blok	3	%33	6	%67	0	%0	0	%0	9	%100
Gecekondular Toplam	18	%36	28	%56	2	%4	2	%4	50	%100
Genel Toplam	18	%15	37	%31	16	%14	47	%40	118	%100

Araştırmada alanda yaşayan hanehalklarının borçlarını ödeme kapasiteleri; yeni konutlar ve konut alanına ilişkin memnuniyet düzeyleri; farklı özelliklere sahip hanehalklarının sosyal etkileşimi, aynı konut alanını ve ortak kamusal alanları kullanırken yaşadıkları sıkıntılar ortaya koyulmuştur. Bütün bu veriler hem gecekondulu haneler hem de alana sonradan yerleşen haneler açısından değerlendirilerek karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır.

¹ Kalın yazılmış bloklar gecekondudan hak sahibi olan haneleri göstermektedir.

5.3.1 Demografik Özellikler

Gültepe Mahallesi, ilk kurulduğu 1950 ve 1960'lı yıllarda farklı niteliklere sahip hanehalklarını barındıran bir mahalleydi. Ancak 1980-1990 döneminde, hem nitelikli nüfusun alandan göç etmeye başlaması, hem de Güneydoğu ve Doğu Anadolu'dan gelen zorunlu göçlerle birlikte zamanla nüfus kompozisyonu değişmeye başlamıştır. Ayrıca Ankara Altındağ Tepesi Bölgesi'nde dönüşüm projelerinin başlamasıyla, kendi içerisinde de bir mahalleden başka bir mahalleye nüfus hareketleri başlamıştır. Gecekonduyan gelenlerin doğum yeri incelendiğinde; Ankara doğumluların oranı %61 ile birinci sıradadır. Bu sırayı, %11 ile Gümüşhane, %6 Tokat ve %5 ile Erzurum takip etmektedir. Ankara doğumluların oranının yüksek çıkması, Gültepe Mahallesi'nin ikinci ve üçüncü kuşak sakinlerin yüksek olmasıyla ilişkilidir. Alana dışarıdan gelen gruplar incelendiğinde ise, görüşülen bireylerin %39'u Ankara doğumludur. Bunu %6 Kırıkkale, %6 Yozgat, %5 Sivas ve %4 ile Konya doğumlular takip etmektedir. Toplamda İç Anadolu Bölgesi doğumluların oranı %60 düzeyindedir. Alana dışarıdan gelen katılımcıların daha önce oturdukları yer sorulduğunda ise, alana yakın ilçelerden gelenlerin yoğunlukta olduğu gözlenmiştir. %18'i Altındağ, %15'i Keçiören, %15'i Yenimahalle, %13'ü Çankaya, %10'u Mamak, %6'sı Sincan ve %4'ü Etimesgut ilçelerinden gelmiştir. Ayrıca şehir dışından gelenlerinde (özellikle de tayin sebebiyle) alanda ikamet ettikleri gözlenmiştir (%13).

Gecekonduyan gelen hanelerdeki tüm bireylerin yaş dağılımı incelendiğinde; 51-60 yaş grubu %18 ile birinci sıradadır. Bunu %15 ile 21-30 yaş grubu, %13 ile 41-50 ve 71-üstü yaş grubu takip etmektedir. Dışarıdan gelen hanelerdeki bireylerin ise, %26'sı 31-40 yaş, %16'sı 41-50 yaş, %15'i 21-30 yaş, %15'i 0-6 yaş aralığındadır. Bunu %9 ile 7-12 yaş aralığı takip etmektedir. Görüşmelerde, alanda özellikle ev sahibi olmak isteyen genç-orta yaş çiftlerin oturduğu gözlenmiştir. Çizelge 5.2'den de izlenebileceği gibi, 61 yaş ve üzeri sadece %3 düzeyindedir.

Çizelge 5. 2 Yaş gruplarının dağılımı (2015)

Yaş grupları	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%
0-6	4	%2	37	%15
7-12	8	%5	22	%9
13-15	6	%4	7	%3
16-20	15	%9	14	%6
21-30	24	%15	37	%15
31-40	19	%12	61	%26
41-50	21	%13	39	%16
51-60	29	%18	16	%7
61-70	14	%8	6	%3
71 ve üstü	22	%13	1	%0
Cevap yok	1	%1	0	%0
Toplam	163	%100	240	%100

Gecekondulu hanelerin yaklaşık %45'i akrabalara yakınlık ve ucuz arsa/ev bulma nedeniyle Gültepe Mahallesi'ne yerleşmiştir. İşyerine yakınlık (%17,3) ve ulaşım kolaylığı (%16) mahalleye yerleşmede diğer önemli tercihlerdir. Dışarıdan gelen hanelerin alanı tercih etme nedenleri ise, merkeze yakın olması (%28,4), hesaplı bir yer olması (%19,6), işyerine yakın olması (%13,7), yatırım amaçlı alım (%9,3), yeni evler olması (%7,8), kiralara uygunluğu (%6,9) ve tanıdık tavsiyesi (%6,9) olarak saptanmıştır. Dışarıdan taşınan hanelerin alanı tercih etmesindeki en önemli nedenler, merkeze-işyerine yakınlığı ve hesaplı bir yer olmasıdır. Uygun ödeme koşulları sebebiyle yatırım amaçlı alımların da olduğu gözlenmiştir. Bu grubun alanı tercih etmesinin başlıca nedenleri; "merkeze, hastanelere yakın ve hesaplı bir yer" olarak sıralanmıştır. Görüşmeciler tercih nedenlerini şu şekilde belirtmiştir:

"Merkeze en yakın yer... taksitli alabileceğimiz tek yer burasıydı..." (Alan görüşmesi 6, 2012)

"Uzakta yaşamayı istemediğimden üniversiteye yakın bir yer olduğu için tercih ettim..." (Alan görüşmesi 7, 2012)

"Kızım ortopedik engelli hastane yakın olduğu için buraya geldik..." (Alan görüşmesi 8, 2012)

“Öğrenci miktarı arttı burada... asistan miktarı arttı... bizim fakültenin (Ankara Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Fakültesi) asistanları birçoğu burada oturuyor... öğretim görevlilerin çoğu burada oturuyor... çok yakın... Ankara’nın öbür ucunda otursanız çok zor olacak...” (Alan görüşmesi 9, 2015)

Görüşülen gecekondulu hanelerin %94’ü ev sahibi, %2 kiracıdır ve %4’ü akrabasına ait konutta oturmaktadır¹. Gecekondudan hak sahibi olan hanelerin, yaklaşık %91’i tapulu, %8,7’si ise tapu tahsis belgelidir². Çalışma alanında dönüşüm 2008 yılında tamamlandığı için, hanelerin %82’si 2008 yılında şimdiki oturduğu eve taşınmıştır. Bunu %10 ile 2009 yılı ve %8 ile 2010 yılı takip etmektedir. Ayrıca 2015 yılında görüşülen hanelerin %22’si 1980 ve 1990’larda mahallelerini terk edip, dönüşüm sonrası eski gecekonduların hak sahibi olup, tekrar mahallelerine geri dönen kesimlerden oluşmaktadır.

Alana dışarıdan gelen hanelerin ise; %65’i ev sahibi, %35’i ise kiracıdır. Ev sahiplerinin yaklaşık %75’i projenin ilk teslim edildiği yıllarda (2008-2009) alana taşınmıştır. Görüşülen hanelerin toplamda %65’i 2008, 2009 ve 2010 yıllarında TOKİ bloklarına taşınmıştır.

Gelir açısından karma bir yapı gösteren TOKİ blokları, aynı zamanda hanehalkı tipi ve büyüklüğü açısından da karma bir yapı göstermektedir. 2012 yılı görüşmelerinde, gecekondulu hanelerin %22’sinde 6 kişi yaşamaktadır. 7 ve üzerinde kişiye sahip hanehalkları da hesaba katıldığında bu oran %34’e oranına yükselmektedir; dolayısıyla alanda yüksek nüfusa sahip hanehalklarının ağırlığı bulunmaktadır. Ancak yüzde olarak en büyük ikinci oran ise, tek kişilik hanehalklarıdır (%19). Alanda özellikle eşini kaybetmiş ve tek yaşayan kişiler dikkat çekmiştir. Tek kişi yaşayan hanelerin yüzdesinin yüksek olması ortalama hanehalkı büyüklüğünü 4,2’ye düşürmektedir. Alana sonradan yerleşen haneler incelendiğinde ise; %20’sinde 3 kişi, %53’ünde ise 4 kişi yaşamaktadır (Çizelge 5.3). Daha orta gelir grubu diyebileceğimiz ve az çocuklu çekirdek aile profili hakimdir.

¹ 2015 yılı temmuz ayı site yönetimi raporlarına göre; 2008 yılında gecekondudan hak sahibi olan toplam 212 dairenin, 2015 yılı temmuz ayı itibarıyla %68’i ev sahibi, %32’si kiracı durumdadır.

² Altındağ Belediyesi’nden alınan verilerden üretilmiştir.

2015 yılı görüşmelerinde ise Çizelge 5.3'ten izlenebildiği gibi, gecekondulu gruplarda 6 kişi ve üzerinde kişiye sahip hanehalklarında önemli bir azalış meydana gelmiştir. Daha detaylı incelendiğinde bu azalmanın çoğunlukla önceki görüşülen hanehalklarından olduğu görülmektedir. Bu veriler¹ 2015 yılı görüşmelerinde toplamda kalabalık hanehalkı sayısının azalmasını açıklar niteliktedir. Ayrıca gecekondulu gruplarda tek ve 2 kişi yaşayan hanehalklarında bir artış gözükmemektedir. Gecekondulu hanehalklarının %34'ünde 2 kişi yaşamaktadır. 1 kişi yaşayan hanehalkları da eklendiğinde bu oran %46'ya yükselmektedir. Bütün bu değişimler ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,26'ya düşürmektedir. Ayrıca 2015 yılında gecekondudan gelen kişilerin yaş ortalaması 43,2'dir. 15 yaş altı nüfus sadece %11 düzeyinde iken; 50 yaş ve üzeri nüfus %39'luk bir orana sahiptir. Dolayısıyla emekli, eşini kaybetmiş ve yalnız yaşayan ebeveynlerin yoğunluğundan söz edilebilir. Bu durum çalışma durumlarında da açık bir biçimde ortaya çıkmaktadır. Alana dışarıdan gelen görüşmecilerde ise; 4 kişilik (%41) ve 3 kişilik (%29) aileler yoğunluktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise, 3,55 kişidir. Ayrıca 2015 yılında dışarıdan gelen kişilerin yaş ortalaması 28,6'dır. 15 yaş altı nüfusun %27 gibi yüksek bir orana ulaştığı görülürken; 61 yaş ve üzeri nüfus sadece %3'tür. Bütün bu veriler az çocuklu çekirdek aile profilini göstermektedir.

¹ Daha önce görüşülen gecekondulu hanelerin %12,5'inde 1 kişi, %31,5'inde 2 kişi, %12,5'inde 3 kişi, %25'inde 4 kişi, %6,3'ünde 5 kişi, %0'ında 6 kişi, %6,3'ünde 7 kişi, %6,3'ünde 8 kişi yaşamaktadır. Bu veriler evli çocuklarıyla birlikte aynı evi paylaşan ailelerin ayrılması veya kalabalık aileler için yeterli büyüklüğe sahip olmayan evlerin devredildiğini veya kiraya verildiğini düşündürmektedir.

Çizelge 5. 3 Hanehalkı büyüklüğü: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Hanehalkı Büyüklüğü	2012				2015			
	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen		Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
1 Kişi	8	%19	1	%2	6	%12	2	%3
2 Kişi	3	%7	5	%9	17	%34	8	%12
3 Kişi	6	%15	11	%20	7	%14	20	%29
4 Kişi	4	%10	30	%53	7	%14	28	%41
5 Kişi	6	%15	6	%11	8	%16	8	%12
6 Kişi	9	%22	2	%3	1	%2	2	%3
7 Kişi +	5	%12	1	%2	4	%8	0	%0
Toplam	41	%100	56	%100	50	%100	68	%100

5.3.2 Çalışma Hayatı, Ekonomik Durum ve Borç Düzeyleri

Gecekondudan hak sahibi olan hanelerin büyük bir çoğunluğu düşük gelirli gruplardan oluşmaktadır. Altındağ Tepesi Gecekondulu Bölgesi içerisinde, Gültepe Mahallesi yoksulluğun en çok yoğunlaştığı mahalleler arasındadır. Halihazırda yıkılmamış Gültepe 3. Etap gecekondulu yenileme bölgesiyle yapılan araştırma bu savı desteklemektedir. Dolayısıyla Gültepe Mahallesi, kentin dezavantajlı kesimlerin yoğunlaştığı bölgelerden biridir. 2012 yılında görüşülen gecekondulu grupların büyük çoğunluğu (%78) 501-1000 TL gelir aralığındayken; %12'si 1001-2000 TL gelir aralığındadır. Bu hanelerin birçoğu asgari ücret¹ sınırında bir gelire sahiptir. 2015 yılında görüşülen gecekondulu hanelerin %36'sı 501-1000 TL, %56'sı 1001-2000 TL gelir aralığına sahiptir. Hanelerin %36'sı ise, asgari ücretin² altında bir gelire sahiptir (Çizelge 5.4). 2015 yılında daha önce görüşülen gecekondulu haneler üzerinde bir değerlendirme yapıldığında ise; hanelerin %31'i 501-1000 TL, %63'ü 1001-2000 TL, %6'sı 3001 TL ve üzeri hanehalkı gelirine sahiptir. Bu durum gelirlerinin daha iyi durumda olan hanehalklarının alanda kaldığını göstermektedir.

¹ 2012 yılı ikinci dönem net asgari ücret 739,79 TL'dir [158].

² 2015 yılı ikinci dönem net asgari ücret 1.000,54 TL'dir [159].

Alana dışarıdan gelen görüşmecilerin ekonomik durum ve borç düzeyleri, gecekondulu gruplarla karşılaştırıldığında ciddi farklılıklar dikkat çekmektedir. Görüşmecilerin büyük çoğunluğu üst-orta gelirli olarak kabul edebileceğimiz bir gruptadır¹. 2012 yılı görüşmelerinde hanelerin büyük çoğunluğu (%86) 2001-3000 TL arasında bir gelire sahiptir. 2015 yılı verilerinde ise, %66'sı 3001 TL ve üzerinde gelir elde ederken, %21'i 2001-3000 TL arası, %13'ü ise 1001-2000 TL arası gelir elde etmektedir. Görüşmelerde 501-1000 TL arası gelir elde eden hanehalkına rastlanmamıştır. Alana sonradan gelen hanehalkları, kendi gelir durumlarına uygun konut alanını seçerek yerleştikleri görülmektedir.

Çizelge 5. 4 Hanehalkı ortalama aylık gelir: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Hanehalkı Ortalama Aylık Gelir	2012				2015			
	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen		Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	3	%7	0	%0	0	%0	0	%0
100-500 TL	1	%3	0	%0	0	%0	0	%0
501-1000 TL	32	%78	0	%0	18	%36	0	%0
1001-2000 TL	5	%12	8	%14	28	%56	9	%13
2001-3000 TL	0	%0	48	%86	2	%4	14	%21
3001 TL +	0	%0	0	%0	2	%4	45	%66
Toplam	41	%100	56	%100	50	%100	68	%100,0

Görüşmecilerin ev için ödedikleri aylık borç miktarı Çizelge 5.5'te verilmektedir. 2012 yılında gecekondulu hanelerin %7'si 50-250 TL, %76'sı 251-500 TL, %12'si 501-750 TL ve %5'i 751-1000 TL arasında aylık ödeme yapmaktadırlar. 2015 yılında ise, gecekondudan hak sahibi olan grupların %24'ünün borcu bulunmamaktadır. %32'si 251-500 TL², %30'u 50-250 TL, %6'sı 501-750 TL ve %2'si 1001 TL ve üzerinde aylık

¹ Üst-orta gelir grubu yıllık toplam geliri 10.500 USD olarak değerlendirilmektedir [160].

² En düşük borç ödeme aralığı olan 50-250 TL arasında borç ödeyen hanelerin %40 daha önce mahalleyi terk edip Keçiören, Batıkent, Mamak gibi ilçelere taşınıp, ancak dönüşüm sonrası eski gecekondularından hak sahibi olup tekrar mahallelerine geri dönen kesimlerden oluşmaktadır.

ödeme yapmaktadırlar. Borcu olmayan hane halkları (%24) daha detaylı incelendiğinde ise; %42'si eşi ölmüş emekli kadın hane halkı reislerinden oluşmaktadır. Ayrıca bu hanelerin %58'inde çalışan kişi bulunmamaktadır. Neredeyse tamamına yakını önceki arazilerinin büyüklüğü nedeniyle az miktarda borçlanan veya birebir konut sahibi olan kesimlerden oluşmaktadır. 2015 yılında borcu olmayan hane halklarının %16,6'sı (sadece 2 hane halkı) önceki görüşülen hane halklarından oluşmaktadır. Ayrıca borcu olmayanların %12'si 1980 ve 1990'larda mahalleyi terk edip, ancak dönüşüm sonrası eski gecekondularından hak sahibi olup tekrar mahallelerine geri dönen kesimlerden oluşmaktadır.

Alana dışarıdan gelen hanelerin ev için ödedikleri aylık borç miktarları incelendiğinde ise, gecekondulu gruplarla olan ekonomik düzey farkı daha da netleşmektedir. Dışarıdan gelen grupların bir kısmı gelir düzeylerinin yüksekliği sebebiyle yüksek miktarlarda borçlanmayı göze alarak, ev borçlarını erken bitirmeyi amaçlamışlardır. 2012 yılında görüşülen hanelerin %7'sinin borcu bulunmamaktadır. Bunun dışında grupların %36'sı 1000-1250 TL, %57'si 1251-1500 TL arasında borç ödemektedirler. Gecekondulu hanelerin %76'sının 251-500 TL aralığında ödeme yaptığı düşünülürse, farklı gelir grupları arasındaki ödeme gücü farkı daha net okunabilir. 2015 yılı verilerinde ise, hanelerin %27'sinin borcu bulunmamaktadır. %39'u 1251-1500 TL, %27'si 1000-1250 TL, %7'si 1501 TL ve üzerinde ödeme yapmaktadırlar. Ayrıca kiracıların %75'i 501-750 TL arasında kira ödemektedir¹.

¹ Atındağ Tepesi Bölgesi'nde dönüşüm tamamlanmış TOKİ bloklarında 2017 yılı Şubat ayı itibarıyla kiralar 600-900 TL arasında değişmektedir [161].

Çizelge 5. 5 Aylık borç miktarı: 2012 ve 2015 karşılaştırması

Aylık Borç Miktarı TL	2012				2015			
	Gecekondu		Dışarıdan Gelen		Gecekondu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0	0	%0	4	%7	12	%24	12	%27
50-250	3	%7	0	%0	15	%30	0	%0
251-500	31	%76	0	%0	16	%32	0	%0
501-750	5	%12	0	%0	3	%6	0	%0
751-1000	2	%5	0	%0	0	%0	0	%0
1001-1250	0	%0	20	%36	1	%2	12	%27
1251-1500	0	%0	32	%57	0	%0	17	%39
1501 ve üzeri	0	%0	0	%0	0	%0	3	%7
Cevap yok	0	%0	0	%0	3	%6	0	%0
Toplam	41	%100	56	%100	50	%100	44	%100

2015 yılında Gültepe'de işsizlik ve işgücüne katılım oranları; hem kendi içerisinde (gecekondu ve dışarıdan gelen) hem de Türkiye ve Ankara ile karşılaştırıldığında, gecekondu gruplardaki olumsuz durum daha da netleşmektedir. Gecekondu gruplarda işsizlik oranı %19,14 iken, bu oran dışarıdan gelen gruplarda %1,88'e düşmektedir. Erkekler arasında işsizlik oranı gecekondu gruplarda %22,58'e çıkarken, dışarıdan gelen gruplarda %2,81 düzeyindedir. Kadınlar arasında ise; işsizlik oranı gecekondu gruplarda %12,5 düzeyinde iken; dışarıdan gelen gruplarda %0'a düşmektedir. Türkiye'de 2015 yılında işsizlik oranı %10,3, Ankara'da ise %11,2 düzeyindedir. Dolayısıyla dışarıdan gelen gruplarda işsizlik oranlarının Türkiye ve Ankara ortalamalarının bile oldukça altında olduğu düşünülürse, alandaki farklı sınıf profilleri daha açık bir biçimde görülebilmektedir (Çizelge 5.6).

Çizelge 5. 6 Gültepe işsizlik oranları¹ 2015 %

2015	İşsizlik Oranı					
	Toplam		Kadın		Erkek	
Türkiye ²	10,3		12,6		9,2	
Ankara ³	11,2		17,4		8,4	
Gültepe ⁴	Gecekondu	Dışarıdan	Gecekondu	Dışarıdan	Gecekondu	Dışarıdan
	19,14	1,88	12,5	0	22,58	2,81

Benzer durum işgücüne katılım oranlarında da izlenebilmektedir (Çizelge 5.7). Gecekondu gruplarda işgücüne katılım oranı; Türkiye ve Ankara ortalamalarının oldukça altındadır. Gecekondu gruplarda işgücüne katılım oranı %31,97 iken, dışarıdan gelen gruplarda %60,57'ye yükselmektedir. Bu oran Türkiye'de %51,3; Ankara'da ise %52,2 düzeyindedir. Kadınlar arasında bu oran gecekondu gruplarda %19,51 iken, dışarıdan gelen gruplarda %41,17'ye çıkmaktadır. Erkekler arasında ise; gecekondu gruplarda %47,69 düzeyindeyken, dışarıdan gelen gruplarda %78,8'e çıkmaktadır. Oranlardan da anlaşılabilirdiği gibi, dışarıdan gelen gruplar hem toplamda hem de cinsiyete göre değerlendirildiğinde, Türkiye ve Ankara ortalamalarının bile üzerine çıkmaktadır.

Çizelge 5. 7 Gültepe işgücüne katılım oranları⁵ 2015 %

2015	İşgücüne Katılma Oranı					
	Toplam		Kadın		Erkek	
Türkiye ⁶	51,3		31,5		71,6	
Ankara ⁷	52,2		31,9		73,4	
Gültepe ⁸	Gecekondu	Dışarıdan	Gecekondu	Dışarıdan	Gecekondu	Dışarıdan
	31,97	60,57	19,51	41,17	47,69	78,88

¹ İşsiz nüfusun, işgücü içerisindeki oranıdır.

² TÜİK, 2015, Hane Halkı İşgücü İstatistikleri

³ TÜİK, 2015, Hane Halkı İşgücü İstatistikleri

⁴ Anket sonucu

⁵ Çalışanlar ve iş arayanların, toplam çalışabilir nüfusa oranıdır.

⁶ TÜİK, 2015, Hane Halkı İşgücü İstatistikleri

⁷ TÜİK, 2015, Hane Halkı İşgücü İstatistikleri

⁸ Anket sonucu

2015 yılında gecekondudan gelen ailelerin %50'sinde çalışan kişi bulunmamaktadır. Bunu %34 ile tek kişi çalışan haneler takip etmektedir. Hanelerinde 2 kişi çalışanların oranı %12; 3 kişi çalışanlar ise %4 düzeyindedir. Alanda 15 yaş üstü hanehalkı bireylerinin çalışma durumu incelendiğinde ise, ev hanımı ve emekli kesimin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bireylerin %22,4'ü ev hanımı olduğu için, %20,4'ü emekli, %11,6'sı ise öğrenci olduğu için işgücüne katılmamaktadır.

Dışarıdan gelen görüşmecilerin ailelerinde ise gecekondulu grupların aksine, genellikle ebeveynlerin her ikisinin de çalıştığı bir hane profili hâkim durumdadır. Ailelerinde 2 kişi çalışanların oranı %54, tek kişi çalışanların oranı %37, 3 kişi çalışanların oranı ise %3'tür. Ailelerin %6'sında çalışan kişi bulunmamaktadır. Hanehalkı bireylerinin 15 yaş üstü çalışma durumları incelendiğinde; ev hanımı ve emekli kesimin yoğunlukta olduğu gecekondulu grupların aksine; çalışan bir profil görülmektedir. Bireylerin %16'sı ev hanımı olduğu için, %14,3'si öğrenci olduğu için, %6,9'u ise emekli olduğu için işgücü dışında yer almaktadır (Çizelge 5.8).

Çizelge 5. 8 Çalışma durumu (2015)

Çalışma durumu (15 yaş ve üstü)	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%
Çalışıyor	33	%22,4	100	%57,1
İşsiz iş arıyor	9	%6,1	2	%1,1
İşsiz iş aramıyor	3	%2	2	%1,1
Evde parça başı iş yapıyor	2	%1,4	0	%0
Emekli çalışmıyor	30	%20,4	12	%6,9
Emekli çalışıyor	2	%1,4	2	%1,1
Öğrenci çalışmıyor	17	%11,6	25	%14,3
Öğrenci çalışıyor	1	%0,7	2	%1,1
Ev hanımı çalışmıyor	33	%22,4	28	%16
Engelli çalışmıyor	2	%1,4	0	%0
Yaşlı çalışmıyor	13	%8,8	2	%1,1
Cezaevi	1	%0,7	0	%0
Cevap yok	1	%0,7	0	%0
Toplam	147	%100	175	%100

Daha önce de bahsedildiği gibi, alanda tapulu, tapu tahsis belgeli ve vergi ödeyenler olmak üzere üç çeşit hak sahibi bulunmaktadır. Hanelerin sahip olduğu arsa büyüklükleri, borç düzeylerinin birbirinden farklılaşmasına neden olmuştur. Görüşülen

gecekondu hanelerin (2015) %75'inin ev borcu bulunmaktadır. Borcu bulunan hanelerin yaklaşık %60'ı borçlarını ödemekte zorlanmaktadırlar. Borçlarını bazı aylar ödeyemeyenlerin oranı ise %9 düzeyindedir. Ev borçlarının yanında, doğalgaz, aidat gibi yeni mali yükler yaşam giderlerini artırmaktadır. Özellikle yüksek miktarda borçlanma veya miras paylaşımı nedeniyle birçok hane evlerini devretmiştir. 2012 yılında yapılan görüşmelerde; borcunu ödeyemeyip devreden 3 hanehalkı olduğu tespit edilmişti. 2015 yılında ise; 2012 yılı alan görüşmesindeki bir hanenin, konutunu devredip Sincan İlçesi'ne taşındığı bilgisi edinilmiştir. Geriye kalan hanelerle yapılan görüşmeler ise, hanelerin borçlarını ödemekte zorlandıklarını göstermekte ve **“borcu borçla kapatma”** şeklinde alternatif ödeme koşullarına yöneldikleri gözlenmiştir. Örneğin; 2012 yılında görüşülen bir hane: *“50.000 TL borcum var 3 aydır da ödeyemiyoruz... Avukata vereceklerdi... kocam kalp krizi geçirdi çalışmıyor ödeyemiyoruz... 3 ay daha ödemesem atarlar herhalde...”* (Alan görüşmesi 10, 2012) şeklinde ödeme zorluklarını belirtirken, aynı kişi 2015 yılı görüşmesinde: *“...damadım 45.000 tl kredi çekti şimdi ona ödüyorum... 2-3 ay ödeyemesem de onlar idare ediyor... Mecburuz ödemeye... Burayı kiraya veriyim de keşke gecekonduya gitmeyi çok düşünüyorum... çünkü niye... burası hiç olmazsa borcu ödesin de, gidiyim daha ucuz 100-200 tl ödeyebileceğim bir yerde oturayım... hiç olmazsa bura da borcunu ödesin... çok düşünüyorum... ama 1-2 seneye kadar gecekondu kalmayacak diyorlar... daha ucuz bir yer bulsam burayı bırakıcam... çocuklarımızın geleceği için...”* (Aynı kişi, Alan görüşmesi 11, 2015) şeklinde ödeme zorlukları karşısında tanıdıklarının desteğiyle durabildiklerini belirtmiştir. 2012 yılında yapılan görüşmelerde, birçok hanenin evli çocukları ile aynı evi paylaştığı gözlenmişti. Haneler evli çocukları ile aynı evi paylaşarak hem yaşam masraflarını hem de borçlarını hafifletmekte ve bu şekilde ev sahibi olmaya çalışmaktadırlar. 2012 yılında görüşülen kimselerle yapılan yeni görüşmelerde, bazı hanelerin borçlarını ödemekte zorlandıkları gözlenmiştir. Aşağıdaki cümleler ekonomik sıkıntılar üzerine dikkat çekicidir ve dönüşüm sonrasında yaşanan sıkıntılar üzerine düşünülmesi gereken bilgiler sunmaktadır:

“Ev borcuna hiç aklım ermiyor acaba bu 15 sene nasıl gelecek diye düşündüm... hala da düşünüyorum... borcum bitmiş olsa taşınırım buradan... ben bakalım

borcumu ödemek için sabaha çıkacak mıyım... zaten zor ödüyorum ondan borç etmiyoruz...” (Alan görüşmesi 12, 2015)

“Kaynatam durursa öderiz... ama ölürse bilemiyorum...” (Alan görüşmesi 13, 2015)

“Benim eşim %92 özürlü... (hem eşine bakıyor hem ev işi hem de çalışıyor), ben masraf üstündeyim bir oğlanı evlendiriyorum biri de nişanlı... ev düzüyorum... tek başınayım... kredi çektim... altın gümüşünü aldım... 7500 TL kredi çektim bütçemiz o kadar... Herkes gibi giyinemiyorum herkes gibi alamıyorum... ben hiç pazara falan gitmem ayda yılda bir...” (Alan görüşmesi 14, 2015)

“Bazen ödeyemiyorum 2-3 ay birikince bir kere tebligat geldi... sonra onu da eşimle birlikte ödedik...” (Alan görüşmesi 14, 2015)

“Borcu borçla kapattık ondan borcumuz çoğaldı...” (Alan görüşmesi 15, 2015)

“Aidat 75 TL bize çok ağır geliyor...” (Alan görüşmesi 14, 2015)

“360 TL eve, 150 TL aidat, doğalgaz, su, elektrik... 200 TL para kalıyor bana oda kalırsa...” (Alan görüşmesi 28, 2015)

“3000 TL- 5000 TL aidat borcu olanlar var...” (Alan görüşmesi 29, 2015)

“Çok satanlar oldu... kimisi ödeyemedi... kimisi aidatı vermedi çıkarttılar...” (Alan görüşmesi 30, 2015)

2015 yılı alan görüşmelerinde ekonomik nedenlerle konutunu devreden birçok aile olduğu ifade edilmiştir. Gecekondu grupları arasında “konutunu satma veya devretme” iki şekilde olmaktadır: (1) ilk kuşak aileden miras kalan evler satılıp aile bireyleri tarafından paylaşılmakta; veya (2) borçlarını ödeyememe nedeniyle evler devredilmektedir. 2015 yılı görüşmelerinde; gecekondu gruplara tahsis edilen toplam 4 blok 212 dairenin, sadece 91 dairesinde gecekondu grupların oturduğu ve yaklaşık %43’ünün konutlarını devretmiş veya kiraya vermiş olduğu saptanmıştır¹.

¹ Bu oran görüşülen gecekondu gruplardan, bloklarında devreden, satan veya kiraya veren hanelerin sayısı sorularak elde edilmiştir.

Eğitim düzeyi insanlar arasındaki yoksulluk düzeyini belirleyen en önemli etkenlerden biridir¹. Dolayısıyla eğitim düzeyi ile gelir düzeyi; çalışma konumu ve işgücü potansiyeli gibi ekonomik şartlarla karşılıklı bir ilişki bulunmaktadır. Gecekondudan gelen kişilerin eğitim durumları, meslekleri, çalışma durumu, gelir durumlarıyla ilgili profili yansıtmaktadır. Gecekondudan gelen grupların eğitim durumu, alana dışarıdan gelen gruplarla kıyaslandığında ciddi farklılıklar görülmektedir. 2012 yılında gecekondu hanehalkı reislerinin %46'sı ilkokul mezunu, %25'i ortaokul mezunu ve %17'si lise mezunudur. Görüşme yapılan kişiler arasında yüksekokul ya da üniversite mezunu hane reisine rastlanmamıştı. 2015 yılında ise hanehalkı reisleri kıyaslandığında benzer bir profil devam etmektedir (%58'i ilkokul mezunu, %14'ü ortaokul mezunu). Dışarıdan gelen gruplarda 2012 ve 2015 yılı hanehalkı reisi eğitim düzeyleri kıyaslandığında ise, yine benzer bir profilin hâkim olduğu izlenmektedir.

2015 yılı görüşmelerinde hanehalkı tüm bireylerinin eğitim bilgileri elde edinilmiştir (Çizelge 5.9). Gecekondudan gelen gruplarda 6 yaş ve üzeri kişilerin eğitim durumları incelendiğinde; %13'ü okuma yazması olmayanlardan oluşmaktadır. Cinsiyete göre değerlendirildiğinde, kadınların %17'sinin okuma yazması yokken, bu oran erkeklerde %7 düzeyindedir. Oysa Türkiye'de 6 yaş ve üzeri okuma yazma bilmeyenlerin oranı 2015'de kadınlar arasında %6,3; erkekler arasında ise %1,3'tür. Ankara genelinde ise, 6 yaş ve üzeri okuma yazma bilmeyen kadınların oranı %4 iken, bu oran erkeklerde %1'e düşmektedir (TÜİK [163]). 6 yaş ve üzeri bireylerin büyük çoğunluğu ilkokul mezunudur (%40). Cinsiyete göre incelendiğinde ise; kadınların %39,6'sı ilkokul mezunu iken, erkeklerin %40,4'ü ilkokul mezunudur. Diğer eğitim düzeylerinde kadın ve erkekler arasında ciddi farklılıklar bulunmamaktadır. Lise ve dengi okullarının mezunu erkekler arasında %9,5 düzeyinde iken, kadınlar arasında %8,6 düzeyindedir². Türkiye genelinde ise, 6 yaş ve üzeri lise ve dengi okullardan mezun oranı kadınlar arasında %16 iken, bu oran erkekler arasında %21'e ulaşmaktadır. Ankara'da ise kadınlar arasında lise ve dengi okul mezunlarının oranı %21 iken, erkeklerde %25'e ulaştığı düşünülürse,

¹ TÜİK tarafından 1 Ocak-31 Aralık 2002 tarihleri arasında bir yıl süreyle [162] yapılan Hanehalkı Bütçe Anketi çalışmalarına göre, Türkiye'de kentsel alanlarda okur-yazar olmayan nüfusun %35,9'ı yoksulken, ilköğretim mezunu %21,8, üniversite mezunlarının ise %1,1 yoksuldur (Işık ve Pınarcıoğlu [84]).

² Lise mezunu toplamı içerisinde %3,8'i daha önce görüşülen kişilerden oluşmaktadır.

Göltepe'deki oranların düşüklüğü bir kez daha netleşmektedir. Bireyler arasında üniversite mezunlarının oranı ise %6'dır. Oysa Türkiye'de üniversite mezunlarının oranı %12, Ankara'da ise bu oran %18'dir (TÜİK [163]). Bireyler arasında üniversite okuyanların oranı ise %3 düzeyindedir. Bu oranlardaki değişiklik çoğunlukla 1980'li yıllarda mahalleyi terk edip başka ilçelere yerleşen, ancak dönüşüm sonrası gecekondularından hak sahibi olup tekrar mahallelerine geri dönen kesimlerden oluşmaktadır. Üniversite mezunu grupları aynı zamanda kiracıların artmasıyla da ilişkilendirilebilir. Ayrıca üniversite mezunu grubu içerisinde; 2012 yılında görüşülen hanehalkı reislerine rastlanmamaktadır. Hanelerde eğitim düzeyinin düşük olması, ekonomik seviyelerinin düşük olmasını da açıklayıcı niteliktedir.

Alana dışarıdan gelen gruplarda 2015 yılı 6 yaş ve üzeri kişilerin eğitim düzeyleri incelendiğinde ise; gecekondulu gruplarda %6 düzeyinde olan lisans-lisansüstü eğitim, dışarıdan gelen hanelerde yaklaşık %50'ye ulaşmaktadır. 6 yaş ve üzeri kişilerin %40'i üniversite mezunudur. %9'u ise lisansüstü eğitim düzeyindedir. Cinsiyete göre değerlendirildiğinde ise; kadınların %39'u üniversite mezunu iken, erkeklerin %41'i üniversite mezunudur. Bu oran Türkiye ve Ankara ortalamalarının oldukça üzerindedir. Genellikle cinsiyetler arasında eğitim düzeyi birbirine yakındır. Görüldüğü gibi gecekondudan gelenlerle dışarıdan gelenler arasında eğitim düzeyleri açısından ciddi bir fark bulunmaktadır.

Çizelge 5. 9 Hanehalkı bireylerin eğitim düzeyleri (2015)

Eğitim Durumu	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%
Okuma Yazma Yok	20	%13	2	%1
Okuryazar	4	%2	2	%1
İlkokul Terk	0	%0	0	%0
İlkokul Mezunu	64	%40	20	%10
İlkokulda okuyor	5	%3	23	%11
Ortaokul Mezunu	16	%10	10	%5
Ortaokulda Okuyor	6	%4	5	%2
8 yıllık eğitim mezunu	4	%3	0	%0
Lise Mezunu	15	%9	18	%9
Lisede Okuyor	9	%6	12	%6
Meslek Lisesinde okuyor	1	%1	0	%0
Üniversite okuyor	5	%3	13	%6
Yüksekokul mezunu	0	%0	0	%0
Üniversite mezunu	9	%6	83	%40
Y.Lisans/Doktora	0	%0	19	%9
Toplam	158	%100	207	%100

Gecekondudan gelen hanelerde, çalışan kişilerin işteki durumu ve işteki konumu birlikte incelendiğinde, iş profilleri daha da netleşmektedir. 2015 yılında çalışanların işteki durumuna bakıldığında, tam zamanlı ücretlilerin oranı %74'tür. Bunu %11 ile yarı zamanlı çalışanlar takip etmektedir. Çalışanların işteki konumu incelendiğinde ise, %58'i düz işçi olarak çalışmaktadır. Tam zamanlı çalışanların %71'i ise düz işçi olarak çalışmaktadır. Kendi işyerinde çalışanlar %13'lük oranla ikinci en yüksek düzeydedir. Müdür, ustabaşı, uzman gibi eğitim gerektiren çalışma kategorileri ise yok denecek kadar azdır. Bu durum çalışan bireylerin eğitim düzeyi ve çalışma deneyimleri sonucunda, düz işçi sınıfında yoğunlaşmasına sebep olmuştur (Çizelge 5.10).

Çizelge 5. 10 Gecekondu'dan gelen haneler: işteki durumu ve işteki konumu ilişkisi (2015)

		İşteki konumu							
İşteki durumu		Müdür, Yönetici	Ustabaşı	Uzman, teknisyen	Düz işçi	Kendi işyeri	Evde kendi hesabına	Cevap yok	Toplam
	Tam zamanlı %74	1 %3	1 %4	1 %4	20 %71	5 %18	0 %0,0	0 %0,0	28 %100
	Yarı zamanlı %11	1 %25	0 %0,0	1 %25	2 %50	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	4 %100
	Geçici ücretli %2	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %100	0 %0,0	1 %100
	Cevap yok %13	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	5 %100	5 %100
	Toplam çalışan sayısı	2 %5	1 %3	2 %5	22 %58	5 %13	1 %3	5 %13	38 %100

Alana dışarıdan gelen gruplarda çalışan kişilerin, işteki durumu ile işteki konumu profili incelendiğinde, gecekondu gruplarıyla olan farklı sınıf profili daha açık bir biçimde ortaya çıkmaktadır. Çalışanların büyük çoğunluğu eğitim ve beceri gerektiren, tam zamanlı işlerde çalışmaktadır. Çalışanların işteki durumuna bakıldığında, tam zamanlı çalışan ücretlilerin oranı %97'dir. Yarı zamanlı çalışanlar ise sadece %2'dir. Çalışanların işteki konumu incelendiğinde, %61'i memur olarak çalışmaktadır. Tam zamanlı çalışanların %60'ı memur konumundadır. Uzman konumunda çalışanlar %17'lik oranla ikinci en yüksek işteki konumdur. Düz işçi konumunda çalışanların oranı sadece %12 düzeyindedir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5. 11 Dışarıdan gelen haneler: işteki durumu ve işteki konumu ilişkisi (2015)

		İşteki konumu								
İşteki durumu		Akademik personel	Müdür, Yönetici	Uzman, teknisyen	Düz işçi	Görevli/odacı/hizmetli	Kendi işyeri	Memur	Cevap yok	Toplam
	Tam zamanlı %97	4 %4	2 %2	18 %18	13 %13	1 %1	2 %2	61 %60	0 %0,0	101 %100
	Yarı zamanlı %2	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	2 %100	0 %0,0	2 %100
	Cevap yok %1	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %100	1 %100
	Toplam çalışan sayısı	4 %4	2 %2	18 %17	13 %12	1 %1	2 %2	63 %61	1 %2	104 %100

Farklı eğitim düzeyleri ve ekonomik şartlar, iki grup arasında farklı meslek dağılımlarına sebep olmuştur. Daha sonra da ifade edileceği gibi, farklı meslek gruplarının bir arada yaşaması, sosyal ve mekansal açıdan bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. 2012 yılında gecekondudan gelen hanehalkı reisleri arasında, genelde beceri ve eğitim gerektirmeyen, kısa sürelerde elde edilebilen vasıfsız işlerde çalışanlardan oluşan bir profil hakimdi¹. 2015 yılı görüşmelerinde ise; gecekondulu hanehalkı reisleri arasında vasıfsız işlerde çalışanların oranında artış gözlenirken (%42,8); tecrübe ve beceri gerektiren meslek gruplarında da bir miktar azalış dikkat çekmektedir (%42,8). 2012 yılında alana sonradan yerleşen grupların meslek dağılımları incelendiğinde ise, üniversite eğitimi gerektiren işlerde çalışanlar ağırlık bir profil hakimdi (%73)². 2015 yılı görüşmelerinde ise; çok çarpıcı değişiklikler olmamakla birlikte üniversite eğitimi gerektiren meslek profilinde bir miktar artış görülmektedir (%86).

2015 yılı görüşmelerinde, hanelerde 15 yaş ve üstü çalışanların tüm ayrıntılı meslek bilgileri elde edilmiştir. Gecekondudan gelen hanelerde, çalışanların büyük çoğunluğu (%86) özel sektörde çalışmaktadır. Kamu sektöründe çalışanların oranı ise sadece %8'dir. 2015 yılı meslek profilleri incelendiğinde; beceri gerektirmeyen işlerde çalışanların oranı %45'tir. Bu profil içerisinde, lokanta/kafe/büfe çalışanı (%13), temizlik işi (%11), kasiyer (%8), işçi (%5), büro memuru (%3), bekçi (%3), tezgahtar (%3) gibi düşük profilli hizmet sektörlerinde çalışanlar bulunmaktadır. Bunu %18 oranıyla tecrübe ve beceri gerektiren meslekler takip etmektedir. Bu çalışan profili içerisinde ise, şoför (%5), demirci (%3), fırıncı (%3), kaynakçı (%3), kuaför (%3), teknisyen/tamir (%3) gibi meslekler ön plandadır. Üniversite eğitimi gerektiren işler %13 oranındadır.

¹ Vasıfsız işlerde çalışanların oranı %20'dir. Bu meslek grubu içerisinde, inşaat işçisi (%10) ve büro memuru (%10) kesimin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu grubu %56 oranıyla tecrübe ve beceri gerektiren meslek grupları takip etmektedir. Bu grup içinde, kamyon şoförü (28), oto tamircisi (%21), berber (%7) gibi meslek grupları bulunmaktadır. Ticaretle uğraşan kesim ise, %24 (pazarcı/manav) düzeyindedir.

² Bunun dışında, %17 düzeyinde beceri gerektirmeyen işler (memur %13, konfeksiyon %4) görülmektedir. Ayrıca çalışanların %6'sı ticaretle uğraşırken, %4'ü kısmen beceri gerektiren işlerde istihdam edilmektedir.

Bu çalışan grubu içerisinde ise, öğretmen (%5), polis (%3), hemşire (%3) ve muhasebeci (%3) gibi daha çok kamu sektörü ağırlıklıdır¹. Çalışanların %8'i ticaretle uğraşmaktadır.

2015 yılı görüşmelerinde, gecekondulu grupların aksine dışarıdan gelen hanelerde çalışanların büyük çoğunluğu (%69) kamu sektöründe çalıştığı saptanmıştır. Özel sektörde çalışanların oranı ise %30'dur. Çalışanların meslek profilleri önceki verilerle benzer şekilde, genelde beceri ve eğitim gerektiren, deneyimle elde edilebilen vasıflı işlerde çalıştıklarını göstermektedir. Üniversite eğitimi gerektiren işlerde çalışanların oranı %71'dir. Bu çalışan profili içerisinde yine memur (%31), öğretmen (%16), mühendis (%6), askeri personel (%5), akademik personel (%5), polis (%2), müfettiş/denetmen (%2), hemşire (%2), uzman (%1), fizyoterapist (%1) gibi meslekler bulunmaktadır. Bu çalışan grubu %14 oranıyla beceri gerektiren meslekler takip etmektedir. Bu çalışan profili içerisinde ise, teknisyen/tamir (%8), kuaför (%3), inşaat (%1), marangoz (%1), kebab ustası (%1) gibi meslekler ön plandadır. Çalışanların %4'ü ticaretle, %9'u beceri gerektirmeyen işlerde çalışmaktadır. 2012 yılı alan çalışmasında yapılan verilerin de desteklediği üzere, kurumsal satışlarla alanda polis, öğretmen ağırlıklı çalışan bir profil hakimdi. Ancak 2015 yılı alan çalışmasında çalışanların mesleklerini belirtmekte çekindikleri gözlenmiştir. Dolayısıyla memur kategorisinde çalışanların büyük oranının da polis olabileceği ihtimali dikkate alınmalıdır (Çizelge 5.12).

¹ Üniversite eğitimi gerektiren mesleklerde çalışanların neredeyse tamamı, çoğunlukla (%75) 1980'li yıllarda mahalleden ayrılıp Keçiören, Batıkent gibi ilçelere yerleşen ancak dönüşüm sonrası eski gecekondularından hak sahibi olup tekrar mahallelerine geri dönen kesimlerden oluşmaktadır.

Çizelge 5. 12 Hanelerin meslek dağılımları (2015 yılı)

Gecekondundan gelen haneler			Dışarıdan gelen haneler		
Meslek	Sayı	Yüzde	Meslek	Sayı	Yüzde
Demirci	1	3	Kebap ustası	1	1
Fırıncı	1	3	Marangoz	1	1
Kaynakçı	1	3	İnşaat	1	1
Kuaför	1	3	Kuaför	3	3
Şoför	2	5	Teknisyen/tamir	8	8
Teknisyen/tamir	1	3	Tecrübe ve Beceri Gerektiren%	14	14
Tecrübe ve Beceri Gerektiren%	7	18	Esnaf dükkan sahibi (eczacı)	1	1
Emlakçı	3	8	Pazarcı	1	1
Ticaret%	3	8	Serbest	2	2
Bekçi	1	3	Ticaret%	4	4
Büro memuru	1	3	İşçi	1	1
İşçi	2	5	Kantinci	1	1
Kasiyer (market)	3	8	Lokanta/kafe/büfe çalışanı	1	1
Lokanta/kafe/büfe çalışanı	5	13	Memur	5	5
Temizlik işi	4	11	Sekreter	1	1
Tezgahtar	1	3	Beceri Gerektirmeyen%	9	9
Beceri Gerektirmeyen%	17	45	Fizyoterapist	1	1
Hemşire	1	3	Uzman	1	1
Muhasebeci	1	3	Hemşire	2	2
Öğretmen	2	5	Müfettiş/denetmen	2	2
Polis	1	3	Polis	2	2
Üniversite Eğitimi Gerektiren%	5	13	Akademik personel	5	5
Diğer	1	3	Askeri personel	5	5
Cevap yok	5	13	Mühendis	6	6
Toplam	38	100	Öğretmen	17	16
			Memur	32	31
			Üniversite Eğitimi Gerektiren%	73	71
			Diğer	1	1
			Cevap yok	3	4
			Toplam	104	100

Gecekondundan gelen gruplarda çalışanlar arasında SSK (%63) sosyal güvenlik türü hakimken; dışarıdan gelen hanelerde çalışanlar arasında, emekli sandığı (%64) sosyal güvenlik türü hakimdir. Alana sonradan gelen hanelerde çalışanların %31'i SSK, %4'ü Bağ-Kur'a bağlı olarak çalışmaktadır. Gecekondu gruplarda ise, çalışanların %5'i Bağ-

Kur'a, %5'i ise emekli sandığına bağlı olarak çalışmaktadır. Gecekondu gruplarda sosyal güvenliği olmayanların oranı (yeşil kart dahil) %19 iken, dışarıdan gelen hanelerde bu oran sadece %1'dir (Çizelge 5.13).

Çizelge 5. 13 Çalışanların sigortalılık durumu (2015)

Çalışanların sigortalılık durumu	Gecekondu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%
Bağ-kur	2	5	4	4
Emekli sandığı	2	5	67	64
Sosyal güvenliği yok	6	16	1	1
SSK	24	63	32	31
Yeşil kart	1	3	0	0
Cevap yok	3	8	0	0
Toplam	38	100	104	100

5.3.3 Kentsel Dönüşüm Sonrası Sosyal Etkileşim ve Memnuniyet Düzeyleri

TOKİ Bloklarında memnuniyet düzeyleri gecekondu dan gelenler ile dışarıdan gelenler arasında farklılık göstermekte ve beklentilere göre değişmektedir. 2012 yılında gecekondu gruplarla yapılan görüşmelerde, katılımcıların %63'ü yaşadıkları siteden memnun olduklarını ifade etmişlerdir. 2015 yılı görüşmelerinde ise, siteden memnun olduklarını ifade edenler %72 düzeyindedir. 2015 yılında daha önce görüşülen gecekondu hanelerin memnuniyet düzeyi incelendiğinde ise; %62,5 evet, %12,5 hayır; %25 ise hem evet hem hayır cevabını vermiştir¹. Yaşadıkları siteden memnun olanların %28'i 2012 yılında görüşülen hanelerden oluşmaktadır. Dolayısıyla veriler araştırmaya yeni dahil edilen grupların, memnun olanlarda kısmi bir artışa neden olduğunu göstermektedir. Dışarıdan gelen hanelerde ise, görüşmecilerin memnuniyet düzeyleri (2012 yılında %57; 2015 yılında %56) yaklaşık olarak aynı oranlarda kalmıştır. Ancak dışarıdan gelen gruplarda, memnun olmayanlar 2012 yılında %41 iken; 2015 yılında %16'ya düşmüştür (Çizelge 5.14). Dışarıdan gelen gruplar, Çinçin'li insanların alandan taşınması en önemli memnuniyet sebepleri arasında göstermektedirler.

¹ Gecekondu haneler özellikle güvenliğinin arttığı ve alanın kötü damgasının azaldığı gerekçesiyle memnun olduklarını aktarıırken; yeni ekonomik sıkıntılar ve sosyal ilişkilerini kaybetmeleri yönünden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 5. 14 Mahallede yaşamaktan memnuniyet düzeyi

Memnuniyet Düzeyleri	2012				2015			
	Gecekondulu		Dışarıdan Gelen		Gecekondulu		Dışarıdan Gelen	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Evet	26	%63	32	%57	36	%72	39	%56
Hem evet hem hayır	0	%0	1	%2	8	%16	19	%28
Hayır	15	%37	23	%41	6	%12	10	%16
Toplam	41	%100	56	%100	50	%100	68	%100

2015 yılında gecekondulu hanelerin yaşadıkları siteyle ilgili memnuniyet sebepleri, 2012 yılı ile benzerlik göstermekte; güvenlik (%25,2), suç faaliyetlerinin azalması (%22) ve alanın kötü imajının azalması (%20,3) gibi nedenler etrafında toplanmaktadır. Dışarıdan gelen hanelerde ise 2015 yılı görüşmelerinde; memnun olan kişilerin %27'si merkeze-işyerine yakınlık, %28'si site yaşantısı ve güvenliği nedeniyle sitede yaşamaktan memnun olduklarını ifade etmişlerdir. 2012 yılı görüşmelerinde de benzer şekilde, alanın merkeze ve işyerine yakın olması en önemli memnuniyet ve tercih nedenleri arasındaydı. Cevaplardan da izlenebildiği gibi (Çizelge 5.15); Gültepe Mahallesi'nin merkezi konumu ve site tarzı yerleşim başlıca memnuniyet nedenleri arasındadır. Bir diğer önemli memnuniyet sebebi ise, alandan Çingene ve gecekondulu grupların azalması; ve çevrenin temizlenmesiyle sitenin genel durumunun iyiye gitmesidir.

Çizelge 5. 15 Memnunsu neden?¹ (2015)

Gecekondundan gelen haneler			Dışarıdan gelen haneler		
	Sayı	Yüzde		Sayı	Yüzde
Suç faaliyetleri azaldı	27	22	Alıştık	1	2
Alanın kötü damgası azaldı	25	20,3	Arkadaş çevresi	2	3
Güvenlik arttı	31	25,2	Herhangi bir problem yok	3	5
Sosyal donatı alanları arttı (park, çocuk bahçesi, spor ve kültürel faaliyetler)	9	7,3	Kendi evim olması	3	5
Ulaşım olanakları gelişti	10	8,1	Kentsel dönüşümün ilerlemesi, çevre düzeldi	5	8
Gayrimenkul değerleri arttı	4	3,3	Kentsel hizmetler	1	2
Ev/semte güzelleşti, çevre kalitesi arttı	13	10,6	Kiralar uygun	1	2
Diğer	4	3,3	Komşuluk ilişkileri	2	3
Toplam	123	100	Merkeze-işyerine yakın	17	27
			Sessiz bir yer olması	4	6
			Site yaşantısı, güvenliği	18	28
			Sosyal donatı alanlarına yakın	5	8
			Taşınanların profili	1	2
			Ulaşım kolay	1	2
			Toplam	64	100

Yapılan görüşmelerde, 1990 ve 2000’li yıllardan sonra mahallede suç faaliyetlerinin arttığı ve mahalle düzeninin giderek bozulduğu belirtilmiştir. Boşalan veya terk edilen evlere sonradan yerleşen grupların, özellikle Çingene gruplarının mahalle düzenini bozduğu söylemi bütün görüşmeciler tarafından vurgulanmıştır. Her ne kadar çingene gruplarının mahalle sakinlerine zararları olmasa da, birçok kişi bu gruplardan rahatsızlıklarını ifade etmiştir. Mahallede son zamanlarda artan esrar, eroin, gibi uyuşturucu madde kullanımı ve satışı ve hırsızlık olaylarının artmasıyla dönüşüm sonrası mahalle durumunun daha iyi olduğunu söylemektedirler:

“Gecekondu Teberler Aşireti’nden dolayı huzurumuz yoktu... Camlara taş atarlardı, çamur atarlardı, bura iyi o yönden... çok küfür ederlerdi... bir şey dediğin zaman hemen üstüne hücum yaparlardı... onlar hepsinden kötü komşu

¹ Çoklu cevap verilmiştir.

onlar... öldürürler de keserlerde, hırsızlıkta onlarda... biz durduk orada ama nasıl durduk bizim iyiliğimizden durduk..." (Alan görüşmesi 20, 2012)

"İsterlerse bizi öldürsünler evimizi vermeyiz dedik. Sonrada bir tanıdık geldi sağımızdaki ev yıkıldı, solumuzdaki ev yıkıldı, biz ortada kaldık. O boşalan evlere gençler girip olup olmadık işler yaptılar. Benim de genç kızım vardı. Biz de korktuk. Evimden çıktım... Eroin çeken çocuklar boşalan evleri, yıkılan evleri mesken yaptılar... Biz daha nasıl oturalım bu şekilde size sorarım... Biz evi boşaltıyorduk sabah tekrar eve geldim ki evde hiçbir şey kalmamış hemen almışlar..." (Alan görüşmesi 21, 2012)

"...Yeni gelen kişiler ortalığı bozdu... Onların yerine Çingeneler geldi..." (Alan görüşmesi 22, 2014)

"...gecekondu sahiplerinin çoğu bırakıp gidince kötü oldu... boş kalan evlere çocuklar giriyordu... torba çekiyorlardı... oturmak istemedik oralarda..." (Alan görüşmesi 11, 2015)

"Kavga yok dövüş yok hırsızlık yok daha güvenli oldu... çingenelerden bazıları da gitti... burada kalan 2-3 aile de bir şey yapamıyor artık..." (Alan görüşmesi 23, 2015)

Çevredeki gecekonduların yıkılması ve Çiçin'de oturan hanelerin taşınması, alana sonradan taşınan kesim için memnun olma nedenleri arasındadır. Alana sonradan taşınan görüşmeciler ise; alandan memnuniyet nedenlerini şu şekilde ifade etmişlerdir:

"Çiçinli insanların taşınması..." (Alan görüşmesi 24, 2015)

"Etraftaki gecekonduhar yıkıldı... Yönetim önceden TOKİ'deydi... TOKİ'den alındı bir özel şirkete devredildi. Bunlar daha iyi... kamera sistemi konuldu... güvenlik olarak daha iyi oldu..." (Alan görüşmesi 25, 2015)

"Memnun olduğumuz yön sadece işyerine ve merkeze yakın olması..."(Alan görüşmesi 26, 2015)

"Oturanlar daha düzgünleştii eskiden daha çok çingene vardı... Çoğu gitti. Önceden çok kavga olurdu... çocuklar çöpleri karıştırırlardı..." (Alan görüşmesi 27, 2015)

2012 yılı görüşmelerinde, gecekondudan gelen hanelerle yapılan görüşmelerde; katılımcılar apartman yaşantısından, komşuluk ilişkilerinin zayıflamasından ya da yok olmasından ve ödemek zorunda oldukları borçlardan dolayı memnun olmadıklarını ifade etmişlerdi. 2015 yılı görüşmelerinde de benzer olarak; yeni ekonomik sıkıntılar (%19; aidat, doğalgaz gibi yeni giderler), apartman yaşamına uyumsuzluk (%19) ve mevcut sosyal ilişkilerinin kaybedilmesi (%16,7) başlıca memnun olmadıkları sebeplerdir.

Alana dışarıdan gelen hanelerin memnun olmama nedenleri ise, gecekondulu grupların ekonomik ve sosyal ilişkiler ağırlıklı sorunlarının aksine, suç faaliyetleri, güvensizlik ve çevre kalitesi gibi sorunlar etrafında toplanmaktadır. 2012 yılı görüşmelerinde; dışarıdan gelen görüşmeciler hem gecekondudan gelen hanelerle hem de konut alanının çevresi ve fiziksel şartları ile ilgili ciddi şikayetleri bulunmaktaydı. 2015 yılında ise, bu şikayetlerde kısmen bir azalma olsa da, benzer konulardaki memnuniyetsizlikleri devam etmektedir. Ancak bu şikayetlerin azalmasında en önemli etkenlerden biri, Çingene ve gecekondulu grupların alandan taşınmasıdır. Görüşmecilerin memnun olmama nedenleri incelendiğinde; esrar, eroin satışı gibi suç faaliyetleri ile güvenlik (%64) ve sosyo-ekonomik anlamda uymayan kişilerle oturmak (%17) olarak sıralanmaktadır. Görüşmecilerden sitenin genel durumunun kötüye gittiğini ifade edenler; bakımsızlık, işçilik, çevre düzenlemesi ve güvenlik gibi sebepleri belirtmişlerdir (Çizelge 5.16).

Çizelge 5. 16 Memnun değilse neden?¹ (2015)

Gecekonduhan gelen haneler			Dışarıdan gelen haneler		
	Sayı	Yüzde		Sayı	Yüzde
Suç faaliyetleri arttı	2	4,8	Çevre kalitesi bozuk, çevre güvensiz, suç oranları	19	64
Güvenlik	2	4,8	Dönüşüm daha hızlı olabilirdi	1	4
Bize borç çıkarıldı/ödemede zorluk çekiyoruz	6	14,3	Evin kalitesi	1	3
Aidat, doğalgaz gibi yeni giderler çıktı, yeni ekonomik sıkıntılar	8	19,0	Kentsel hizmet düşük	1	3
Daha ucuz yaşama şansını kaybettik	2	4,8	Komşular arası iletişim düşük	1	3
Apartman yaşamına uyum sağlayamadık	8	19,0	Ortak kullanım alanları	1	3
Ortak kamusal alanları kullanırken komşularımızla sorun yaşıyoruz	2	4,8	Site bakımsız	1	3
Mevcut sosyal ilişkilerimizi kaybettik	7	16,7	Sosyo-ekonomik anlamda uymayan kişilerle oturmak	5	17
Diğer	5	11,9	Toplam	30	100
Toplam	42	100,0			

Farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip hanelerin aynı konut alanını paylaşmasından kaynaklanan birçok sosyal sorun bulunmaktadır. Farklı yıllarda yapılan ve takip edilen görüşmeler sonucunda, alana sonradan yerleşen gruplarla gecekondu grupları arasındaki ilişkiler iki temel değişim etrafında toplanmaktadır. Bunlar gecekondu gruplarının bir bölümünün mülklerini kiraya vererek veya devrederek gitmesi, kalan kesimlerin de kısmen uyum sağlamaları şeklindedir. Ancak farklı özelliklere sahip haneler arasındaki sosyal etkileşimin neredeyse yok denecek düzeyde olduğu anlaşılmaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda, grupların memnun olmama nedenleri

¹ Çoklu cevap verilmiştir.

ve şikayetleri belirli konular altında toplanmaktadır. Bunlar ortak alanları kullanma biçimleri ve komşuluk ilişkileridir.

Ortak Alanları Kullanma Biçimleri: Apartman ve Site Yaşantısına Uyumsuzluk

Alanda en önemli şikâyet unsurlarından biri ortak alanların kullanılmasıyla ilgilidir. Alana dışarıdan gelen gruplar, gecekondulu gruplarının sayısında bir azalma olsa da, eski yaşam alışkanlıklarını devam ettirdiğini; kısmi bir iyileşme olsa da bu grupların ortak yaşam alanlarının nasıl kullanılması gerektiğini bilmediği gerekçesiyle şikayetleri devam etmektedir.

2012 yılı görüşmelerinde, dışarıdan gelen grupların özellikle park, bahçe ve ortak kullanım alanlarda gecekondulu gruplarla sorunlar yaşadığı vurgulanmıştı. 2015 yılı alan görüşmesinde ise; görüşmecilerin %54,4'ü gecekondulu gruplarla olan ilişkilerinde ve site alanında, ilk yerleştikleri yılla şimdiki arasında bir fark olduğunu düşünürken, %45,6'sı herhangi bir farklılık olmadığını ifade etmiştir (Şekil 5.6). Farklılık olduğunu düşünen görüşmecilerin, %25,7'si site kurallarına uyum sağlandığını, %22,9'u yaşam biçimlerinin değiştiğini, %19,3'ü anti sosyal davranışların azaldığını belirtmiştir. Görüşmeciler 2012 yılından 2015 yılına kadarki olan değişimi şu sözlerle ifade etmişlerdir:

“Kısmen adapte oldular ama şu da var... bir kısmı da bırakıp gitti... uyum sağlayamayanlar gittiler... karşılarıdaki bloklardakiler de devredip gidecekler... görüyorum geçen satılığa çıkarmışlar...” (Alan görüşmesi 9, 2015)

“Gecekonduluların çoğu gitti... Kalanlarında yaşam tarzı değişmeye başladı... zaten ödeyemeyenler satıp gitti... kalanlar da asimile olmaya başladı...” (Alan görüşmesi 16, 2015)

“Kısmen yaşam tarzlarını değiştirmeye başlamışlar... çimlere oturmalar çekirdek çitlemeler, yemekler, şu bu kapının önlerinde onlar hiç kalmadı... sadece şu kenara oturanlar var o da normal... En gıcık olduğum şey kapı önlerine ayakkabılarını bırakmaları... önün önüne geçemedik... bir de akan çöp... benim ortak alanımı istediği gibi kullanabileceğini düşünüyor... ama asıl evimiz sokak ya da ortak alan onun farkında değil...” (Alan görüşmesi 9, 2015)

“Ama son iki yılda baya azaldı... (halı yıkama, site içerisine park etme, vb.) hem sayıları azaldı... hem de güvenlik biraz daha ciddiye almaya başladı...” (Alan görüşmesi 17, 2015)

“Merdivenlere pisletenler, balkondan aşağıya bir şey atanlar... sanki müstakil evde yaşıyor... ama azaldı... yönetimdekiler devreye girdi... ilk geldiğimiz zaman daha çok kavga gürültü oluyordu... önceden atıyorum üç günde bir oluyorsa şimdi haftada bir oluyor...” (Alan görüşmesi 18, 2015)



Şekil 5. 6 Site ortak kullanım alanları (Bektaş [164], [165])

2012 yılı görüşmelerinde alana sonradan taşınan akademisyen bir katılımcı, site alanıyla ilgili çöp toplama araçlarının ve kamyonların site içerisinde durduğunu ve bununla ilgili şikayetlerini şu şekilde ifade etmişti: *“Demir parmaklıklar var ya insan zoruyla yıkıldı... demir parmaklıklar arasına demir attırdık ki girmesinler diye onu da yıktılar... (Şekil 5.7) burada bırakın sosyal yaşamı akşam birisinin yolunuzu kestiğini düşünün... bi de burası kamyon park yeri... kamyonlar belli yerlerde toplanmalı... Şurada çöp toplama araçlarını çimlerin üzerine bırakıyor çalışma alanıymış... site yönetimi bir şey diyemiyormuş... bende o zaman öğrencilerimi alıp çim üzerinde ders işleyeyim herkesin çalışma alanı olabilir burada...”* (Şekil 5.8, Alan görüşmesi 19, 2012). Yine aynı görüşmeci 2015 yılında ise: *“Site içerisine kamyon ve tırlarını park eden kişiler **mahkemelik** oldu... çöp toplayıp arabasını çim üzerine bırakanlar... o problemlerin hepsi çözüldü... bak şu anda site içerisinde hiç kamyon göremiyorsunuz...”* (Şekil 5.8; Alan görüşmesi 9, 2015) şeklinde site girişine güvenlik kontrolünün getirilerek, büyük

araçların geçişinin engellendiği belirtilmiştir. Ayrıca site yönetimine gelen şikayetlerle birlikte, çöp toplayan ailelerin mahkeme kararıyla **devretmek** zorunda kalarak siteden uzaklaştırıldıkları tarif edilmiştir.



Şekil 5. 7 Site duvarlarından 4. Etaba bakış (Bektaş [164], [165])



Şekil 5. 8 Site otoparkı (Bektaş [164], [165])

Farklı yıllarda yapılan görüşmeler; ekonomik, sosyal ve kültürel olarak farklılaşan bu iki grup arasında, hoşnutsuzlukların devam ettiğini göstermektedir. Özellikle gecekondulu grupların sayısında bir azalma olsa da; site yaşam tarzına uymadıkları ve eski yaşam alışkanlıklarını devam ettirdikleri ifade edilmiştir.

2012 yılı görüşmelerinde akademisyen bir katılımcı: *“Binersek taksiye sanki burası harici bir yer... biz bir tünelden girip çıkıyoruz böyle bir yerde yaşamak istemiyorum... sorumluluklarımız nedeniyle geldik buraya ama artık gitmek istiyoruz... TOKİ bunu*

beceremiyor beceremeyecek de... site yönetimi yetkililerine direktmesi gerekiyor kuralları..." (Alan görüşmesi, 19) şeklinde memnun olmadığını ve taşınmak istediğini açıklarken; 2015 yılı görüşmesinde ise yine aynı görüşte olduğunu, sitede sosyal yaşantının çok iyi olamayacağı düşüncesiyle taşınma isteğinin devam ettiğini şu şekilde belirtmiştir: "Hani daha iyi insanların oturduğu bir yerde yaşıyım... sen benim yerimde olsan sen de öyle düşünürdün... burada sosyal yaşantı bizim için çok mümkün olamaz... hiçbir şekilde olamaz... burası o kadar gelişemez... işyerimiz hemen şurası ama ben yine de taşınacağım... ama satmadan taşınacağım..." (Alan görüşmesi, 9).

Dışarıdan gelen grupların site yönetimine yaptığı şikayetler, ortak kullanım alanlarının sınırlı ve kısıtlayıcı olması özellikle gecekondudan gelen haneleri rahatsız etmektedir. Gecekondulu haneler alanda halı yıkama/ çırpma gibi isteklerini gerçekleştiremedikleri için şikayetçilerdir;

"...ablamın gecekondusunda halımı yıkıyorum... izin vermiyorlar artık.... Dışarıda oturmak kadın kadına konuşmak yasak, halı yıkamak yasak, yün çırpma yasak..." (Alan görüşmesi 11, 2015).

"Yönetime şikâyet ediyorlar... bu yönden gecekondulu daha iyiydi... kapımızın önünde oturamıyoruz... yasakmış... ben evi ne yapayım... Kullanamadıktan sonra..." (Alan görüşmesi 11, 2015)

Yeni görüşmelerde, site içerisindeki ortak yaşam alanlarının kullanılmasında kısmi bir iyileşme olduğunu göstermektedir. Ancak bunun en önemli nedenlerinden birisi, gecekondulu grupların alandan ayrılması, site yönetimine yapılan şikayetler ve kalanların ise kısmen adapte olmalarıdır.

Komşuluk İlişkileri: Kaybolan Mevcut Sosyal İlişkiler ve Zayıf Sosyal Etkileşim

Farklı yıllarda yapılan görüşmelerde gecekondulu grupların en çok vurguladığı şikâyet mevcut komşuluk ilişkilerinin azalmasıdır. Ayrıca gecekondulu grupların büyük çoğunluğu, siteye dışarıdan gelen gruplarla herhangi bir komşuluk ilişkine sahip değildir. Bunun en önemli göstergelerinden biri de iki grup arasındaki düşük veya yok denecek kadar olan sosyal etkileşimdir.

TOKİ bloklarındaki komşuluk ilişkilerinin niteliği ile ilgili soruya, gecekondulu görüşmeciler olumsuz cevap vermektedirler. Başka bir deyişle burada yaşamının da bir bedeli vardır. 2012 yılı alan görüşmesinde; katılımcıların %39'u komşuluk ilişkilerinin gecekondudayken daha iyi olduğu kanısındayken, %37'si TOKİ bloklarında komşuluk ilişkilerinin olmadığını, %17'si de düşük olduğunu ifade etmiştir. İlişkilerin TOKİ bloklarında iyi olduğunu söyleyenler %7 düzeyindedir. 2015 yılı alan görüşmelerinde ise komşuluk ilişkilerinin gecekondudayken daha iyi olduğu düşüncesi, ciddi bir oranda artmıştır. Görüşmecilerin %68'i komşuluk ilişkilerinin gecekondudayken daha iyi olduğunu¹, %6'sı TOKİ bloklarında komşuluk ilişkilerinin olmadığını, %2'si de düşük olduğunu ifade etmiştir. Komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu söyleyenler ise %24² düzeyindedir. Görüşülen haneler, önceki bahçe-sokak alışkanlıklarını şimdi site bahçesinde gerçekleştirmektedir (Hanelerin %62'si eski komşularıyla site bahçesinde bir araya gelmektedir). Daha önce de görüşülen katılımcılar, komşuluk ilişkilerinin genellikle gecekondudayken daha iyi olduğunu, bloklara taşındıklarında ise zayıfladığını veya yok olduğunu şu cümlelerle belirtmişlerdir:

“Gecekondudayken herkesle akraba gibiydik, ama 5-6 katlı bir bina olsa yine samimi olunabilir ama burada çok zor... kimse kimseyi tanımıyor sadece merhaba merhaba... bir cenaze olsa hiçbir kimsenin haberi olmuyor...” (Alan görüşmesi 31, 2012)

“Burası hapishane... ışık yanmıyor diye gelip kapıyı vururlardı ne oldu acaba diye... eskiden çok farklıydı...” (Alan görüşmesi 32, 2012)

“Bahçenin yerini site bahçesi aldı...” (Alan görüşmesi 33, 2015)

“7 yıldır burada oturuyorum karşımdaki komşumu tanımıyorum. Gecekondumda akrabalarım vardı hısım vardı komşu vardı biz köy yerinden geldik gecekonduda köy gibiydi bahçem vardı dut ağaçlarım vardı köpeğim vardı o tadı nerede bulacağım kapalı cezaevi burası...” (Alan görüşmesi 34, 2015)

¹ Eskiden daha iyi olduğunu düşünenlerin yaklaşık %39'u, 2012 yılında görüşülen hanelerden oluşmaktadır.

² Komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu söyleyenlerin %84'ü araştırmaya 2015 yılında dahil edilen hanelerden oluşmaktadır. Dolayısıyla toplamdaki artış bu gruplardan kaynaklanmaktadır.

Daha önce de ifade edildiği gibi, karma konut stratejisinin temel varsayımı, farklı gelir grupları arasında oluşan sosyal etkileşimle birlikte, bireysel düzeyde sosyal fırsatların yükselmesine fayda sağlayacağı üzerine kurulmuştur. Ancak alana dışarıdan taşınanlarla yapılan görüşmelerde, farklı gelir grupları arasında sosyal etkileşimin olmadığı veya düşük seviyede olduğu görülmektedir. Dışarıdan gelen grupların %29'u gecekondulu gruplarla komşuluk ilişkisine sahipken, %71'inin bu gruplarla komşuluk ilişkisi bulunmamaktadır. Komşuluk ilişkisi bulunmayan katılımcıların %26,5'i güvensizlik, %20,6'sı yaşam tarzlarının uyumsuzluğu, %16,2'si anti sosyal davranışlar nedeniyle gecekondulu gruplarla komşuluk ilişkisi kurmamaktadır. Bunu %14 ile suç faaliyetleri ve suç korkusu izlemektedir.

Farklı gruplar arasındaki sosyal etkileşimi olumsuz yönde etkileyen en önemli nedenlerden biri; alanda ve çevresinde gerçekleşen yoğun suç faaliyetleri, güvenlik ve yaşam tarzı farklılığı ile ilgili sorunlardır. Özellikle alana dışarıdan gelen hanelerle, farklı yıllarda yapılan görüşmeler karşılaştırıldığında, her ne kadar suç faaliyetlerinin kısmen azaldığı belirtilse de yine en çok vurgulanan sosyal problem suç faaliyetleridir. Dolayısıyla alanda gerçekleşen suç faaliyetleri ve yaşam tarzı farklılığı gruplar arasındaki sosyal etkileşimi de negatif yönde etkilemektedir:

“Ben gazeteciyim... daha dikkat ediyorum... uyuşturucu alıp satıldığını görüyoruz... sitenin içinde satıldığını da kullanıldığını da gördüm... şu bloklarda var mesela... şu blokta girişe hamak yapmış, çardak yapmış eski düzenin devam ettiriyor. Hem yönetim ses te çıkartmıyor...” (Şekil 5.9; Alan görüşmesi 35, 2012)

“Burası site formatına uymayan bir yer... gerçekten güvenlik sorunu var... her akşam silah sesi duyuyoruz sigara içiyorum akşam cama yaklaşamam... burada mutlaka bir ekip girişte durmalı...” (Alan görüşmesi 36, 2012)

“TOKİ arsa sahiplerini de binaların içerisine alıyor... onlarla oturmak çok uygun olmuyor... çünkü içlerinde sabıkalı olanlar var... esrar satanlar var...” (Alan görüşmesi 37, 2015)

“Bizim buradaki en büyük sorunumuz bu bonzai, eroin ve esrar içenlerin belli bir saatten sonra çevrede tehlike oluşturması... bizim site içerisinde bir kavga

olmaz... ama akşam saatlerinde diğer gecekondu taraflarından silah sesleri ve o uyuşturucu trafiği...” (Alan görüşmesi 38, 2015)

“Aslında insanları yargılamak değilde... korkuyorsun... çocuklarında bile farklı bir şey var... kötü bir şey öğrenecekmişsin gibi... kötü konuşmalar... çocuğum ilkokul 1. Sınıfa başlayacak onun için bir sonraki ay taşınmayı düşünüyoruz...” (Alan görüşmesi 39, 2015)



Şekil 5. 9 Sitenin ortak yeşil alanı (Bektaş [164])

Daha önceki bölümlerde bahsedildiği gibi, karma konut stratejisinin en önemli varsayımlarından biri, alana yerleşen yeni sakinlerin sosyal kontrolü arttıracığı; ve düşük gelir grupları üzerinde rol model olacağına yöneliktir.

2015 yılı görüşmelerinde, gecekonduyan gelen gruplar suç faaliyetlerinin azalmasında, alana yeni taşınan komşuların büyük etkisinin olduğunu düşünmektedirler. Gecekonduyu grupların %66’sı siteye yeni taşınan komşuların kendilerine veya çevreye fayda sağladığı düşüncesindedir. %34’ü ise herhangi bir fayda sağlamadığını belirtmiştir. Fayda sağladığını düşünen katılımcıların, %55,2’si suç faaliyetlerinin azaldığı ve güvenliğin arttığına dikkat çekmiştir. Bunu %26 ile “alanın kötü damgası azaldı”, %10,4 ile de “negatif davranışlar azaldı” cevabı izlemektedir. Alana taşınan yeni komşuların fayda sağladığını düşünenler, yeni komşularının gelmesiyle suç korkusunun azaldığını ve sosyal kontrolü; “...Onların gelmesi mesela şu adam eroin satıyor ben

buradayım bir gün getiriyor iki gün getiriyor... Polis ağırlıklı oturuyor şikâyet ederler diye korkuyorlar, barınamıyorlar... bu yüzden satıp giden çok oldu..." (Alan görüşmesi 34, 2015) şeklinde ifade etmişlerdir.

Alana taşınan yeni komşuların fayda sağladığını düşünenlerin oranının yüksek olmasına rağmen, görüşmecilerin %64'ü yeni komşularıyla bir araya gelmemektedir. Yeni komşularıyla ilgili olumsuz düşünceye sahip gecekondulu görüşmeciler ise, farklı gelir grupları arasındaki pozitif sosyal etkileşimden ziyade, negatif veya nötr etkileşime dikkat çekmişlerdir:

"...onlar bizlerle konuşmazlar... eski insanlar konuşuyor tabi yıllardır tanıyoruz birbirimizi... kendilerini beğeniyorlar herhalde... işleri güçleri var bizim bir şeyimiz yok..." (Alan görüşmesi 11, 2015)

"...Zararı var faydası yok... şurada kavga oluyor olaylar çıkıyor... polisler inipte bir şeye... kardeşim etmeyin ben polisim diyor mu? ..." (Alan görüşmesi 28, 2015)

"...herkes kendi halinde herhangi bir faydası olmadı... muhatap olmuyorlar... sen gecekondudan gelmişsin seninle konuşur mu hiç..." (Alan görüşmesi 12, 2015)

Karma konut stratejisinin temel varsayımı; farklı gelir grupları arasında oluşan sosyal etkileşimin düşük gelir grup sakinleri üzerinde sosyal fırsatların gelişeceği üzerine kurulmuştur. Ancak Batılı ülke örneklerinin birçoğunda karma konut politikasının temel varsayımını başaramadığı ve negatif sosyal etkileşim, yerinden edilme, nötr sosyal fırsatlar gibi negatif sonuçlar ürettiği görülmüştür. Türkiye'ye özgü karma konut benzeri bir gelişim olan Gültepe Kentsel Dönüşüm Alanı da negatif çıktılar açısından benzer sonuçlar üretmiştir. Farklı gelir gruplarının mekânsal olarak yan yana yaşaması, grupların sosyal yönden de bir bütünlük içerisinde olacağı anlamına gelmemektedir. Nitekim farklı yıllarda yapılan görüşmeler sonucunda, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak farklılaşan bu iki grup arasında nötr veya çoğu durumda negatif bir sosyal etkileşim gözlenmiştir. Ayrıca gecekondulu grupları arasındaki mevcut sosyal etkileşimin zayıflaması da bir diğer problem alanıdır. Dolayısıyla düşük gelir grubu sakinlerin sosyal fırsatlarının iyileştirilemediği görülmüştür. Sosyal fırsatların iyileşmesinin aksine birçok durumda yeni ekonomik giderler, bozulan mevcut sosyal ilişki ağları ve dışarıdan gelen grupların site yönetimine yaptığı şikâyetler, hanelerin evlerini devretmesine yol

açmıştır. Bu durumda Türkiye’ye özgü karma konut benzeri alanların gelecekte de karma olarak devam edeceğinin garantisi bulunmamaktadır.

SONUÇ: TÜRKİYE'YE ÖZGÜ KARMA GELİRLİ KONUT YAKLAŞIMI MEVCUT SORUNLARA ÇÖZÜM OLUŞTURABİLDİ Mİ?

Türkiye diğer birçok gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, dar gelirli kesimlere yönelik ucuz kiralık konut sunumu üst düzey memurlara yönelik lojman girişimleri dışında neredeyse hiçbir dönemde olmamış ve yoğunlukla orta ve üst gelir gruplarına yönelik mülk konutlar üretilmiştir. Türkiye'de sınırlı kaynakların öncelikle sanayiye yönlendirilmesi ve dar gelirli kesimlerin çeşitli sektörlerde ucuz emek gücünü oluşturması nedeniyle, barınma sorununun enformel piyasa içerisinde çözümlenmesine göz yumulmuştur. 1980'li yıllarda dar gelirli kesimlerin konut ihtiyacını karşılamak üzerine kurulan TOKİ, 2003 yılından itibaren yapısında meydana gelen değişiklikler ve ulaştığı yetki yoğunluğu ile, özellikle orta ve üst gelir gruplarına yönelik projeler üretir hale gelmiştir. Dar gelirli kesimler için sosyal konut ürettiği iddiasıyla TOKİ'ye yasal düzenlemelerle birçok kamu arazisi devredilmiştir. Değerlenen kent arazileri üzerinden elde edilen rantların sosyal konut yapımında kullanıldığı ve gerçekleştirilen projelerle işsizliğin azalarak ekonominin canlandığı söylemiyle yapılanların meşrulaştırıldığı görülmektedir.

Türkiye'de konut alanlarında gerçekleşen dönüşümler incelendiğinde, birbiri ardına çıkarılan af yasalarıyla enformel yerleşim alanlarında mülkiyetin yasallaştırılarak piyasa mekanizması yoluyla dönüşümün sağlanmaya çalışıldığı görülür. Bugün ise, uygulanan mevcut gecekondü dönüşüm politikaları uyarınca, gecekondular yıkmakta ve hak sahipleri ya kentin çeperinde inşa edilen yüksek katlı konutlara taşınmaktadırlar; ya da yerinde dönüşüm yapılarak hak sahipleri aynı alanda inşa edilen yüksek katlı bloklara

yerleştirilmektedir. Aynı bölgede hem gecekondudan hak sahibi olan haneler hem de polis, öğretmen gibi meslek gruplarına yapılan kurumsal satışlarla orta gelirli kesimler yerleşmektedir. Özellikle gecekondulu alanlarının dönüşümünde Türkiye'ye özgü bir biçimde ortaya çıkan karma gelirli konut gelişimleri, Amerika ve Batı Avrupa'da olduğu gibi bir kentsel yenileme stratejisinden çok, uygulamadaki öncelikler nedeniyle "olumsal" (contingent) olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum TOKİ ve özel sektör aracılığıyla sağlanan dönüşüm modelinin ortaya çıkardığı bir sonuçtur. İlk örnekleri 1990'lı yıllarda Ankara Dikmen Vadisi ve Portokal Çiçeği Vadisi projelerinde görülsede, temel olarak 2000 sonrası kentsel dönüşüm politikalarıyla hızlanmıştır. Yurtdışındaki örneklerde daha sistematik ve toplum mühendisliği açısından, **sosyal kiralık ve mülk sahipliği** temelinde karma gelirli konut alanları oluşturulurken; Türkiye'de ise genellikle yapılan uygulama sonucunda sadece **mülk sahipliği** temelinde farklı gelir grupları aynı mekânı paylaşmaktadır. Türkiye'ye özgü olan bir diğer önemli farklılık ise; yurtdışı örneklerinde çokta rastlanmayan **güvenlikçi bakış açısıyla** polis, öğretmen gibi meslek gruplarının alanda **sosyal kontrol** sağlayacağı ve **rol model** oluşturacağı varsayımıyla kurumsal satışlar yapılmasıdır. Gecekondulu alanlarında gerçekleştirilen bu tür projelerin, dar gelirli kesimleri nasıl etkileyeceği ve ne tür yeni mağduriyetler oluşturacağı bu proje süreçlerinin kapsamı dışındadır.

Ankara'nın hatta Türkiye'nin ilk ve en büyük gecekondulu alanı olan Altındağ Tepesi Gecekondulu Bölgesi içerisinde yer alan Gültepe Mahallesi'nde benzer şekilde yoğunluklar arttırılarak bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Müteahhite bırakılan paylar polis, öğretmen gibi meslek gruplarına kurumsal olarak satılmıştır. Daha sonra da ifade edileceği gibi, Türkiye'ye özgü karma konut benzeri gelişimlerde sosyal kontrol ve rol model etkisi farklı bir biçimde ortaya çıkmıştır. Farklı yıllarda gerçekleştirdiğimiz alan araştırması sonuçları; bu tür bir dönüşümün özellikle dar gelirli kesimler açısından ciddi sosyal ve mekansal sorunlara yol açtığını göstermektedir ve Türkiye'ye özgü mülk eksikli karma konut benzeri gelişimlerdeki sosyal kontrol etkisinin dar gelirli kesimler açısından toplumsal maliyetinin ne olacağına ilişkin önemli ipuçları sunmaktadır.

Bu sonuç bölümünde, araştırma başında ortaya konan hipotezler, sorulan sorular, farklı yıllarda yapılan alan görüşmeleri kapsamında hem gecekondulu haneler hem de dışarıdan gelen hanelerle karşılaştırmalı olarak irdelenmektedir. Dolayısıyla araştırma

iki açıdan sonuçlar üretmektedir; bunlardan **birincisi**, önerilen kentsel dönüşüm uygulamasının dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında kurdukları sosyal ilişkileri, ekonomik güçleri, barınma mücadeleleri ile ne kadar uyumlu olduğu; **ikincisi** ise her ne kadar bilinçli bir strateji olarak kullanılmasa da Türkiye'ye özgü mülk ekseninde ortaya çıkan karma gelirli konut gelişimlerinde, orta gelir grubu ile düşük gelir grubu arasındaki negatif sosyal etkileşim, bu grup üzerindeki sosyal kontrol ve rol model etkisinin sonuçları üzerinedir. Görüşmeler yoluyla, dönüşümde belirleyici olan yönetici algısının ortaya konmasının yanı sıra; hem dönüşüme uğramamış alanda, hem de dönüşüm sonrası TOKİ bloklarında farklı yıllarda gerçekleştirilen alan araştırmaları, kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçlarına yönelik birtakım saptamalarda bulunmaya imkan sağlamakta ve alternatif yaklaşımlarla bu soruna eğilme konusunda ipuçları sağlamaktadır.

6.1 Kentsel Dönüşüm Uygulaması Gecekonduhan Gelenlerin Sosyo-Mekansal Koşullarıyla Uygun mu?

Bugün mevcut dönüşüm uygulamaları, proje alanındaki hanelerin sosyal, ekonomik ve mekansal sorunlarını çözme iddiasıyla yola çıkmaktadır. Ancak farklı yıllarda yapılan alan araştırması sonuçları; bu dönüşüm girişimlerinde, hanelerin sosyo-ekonomik koşulları açısından sürdürülebilir çözümler üretilemediğini ve özellikle dar gelirli kesimlerin eğitim, işgücü, ekonomik güç gibi sosyal fırsatlarının iyileştirilemediğini göstermektedir.

Gültepe Mahallesi gecekondu dönüşüm uygulamasında; gecekondu hak sahipleri eski konutları ile yeni konutları arasındaki fiyat farkı oranında borçlandırılmış; ve proje sadece bir "**konut takası**" şeklinde gerçekleşmiştir. Katılım adı altında gerçekleştirilen bilgilendirme toplantılarında, sadece mülkiyet değerleri üzerinden görüşmeler yapılmıştır. Dönüşüm projesinde, hanelerin gecekonduhan elde ettiği ucuz yaşama şansı hem mahalle içinde hem de kentle kurdukları sosyo-mekansal ilişkileri göz ardı edilmiştir. Gecekondu konut türünün en önemli özelliği; her bir hanenin ekonomik koşullarına göre ödenebilir olmasıdır. Nitekim ilk zamanlarda yapılan gecekonduhan, hanenin ekonomik gücü ve enformel ilişki ağlarının sağladığı desteklerle; oda ekleme, büyütme, kat çıkma şeklinde inşa edilerek ekonomik olarak erişilebilir bir mekân olma

özelliğini getiriyordu. Ayrıca gecekondulu alanları kendi bahçesi ve sokağıyla bir mekansal bütünlük içerisindeydi. Gecekondulu konut türünün kendi yaşam senaryosu içerisinde birçok problem enformel ilişki ağları içerisinde çözümlenebiliyordu.

Formel sistem içerisinde bankaya borçlandırarak gerçekleşen dönüşüm süreci, dar gelirli kesimler açısından sürdürülebilir çözümler üretememektedir. Kent yöneticileri tarafından "maliyetine, kira öder gibi" tanımlamaları yapılsa da; hanelerin ödemek zorunda oldukları ev borçlarının yanında, aidat, doğalgaz gibi yeni ekonomik giderler; ve önceki gecekondunun sağladığı ucuz yaşama şansının olmaması, ve tahrip olan sosyal ilişki ağları hanelerin gerçek yaşam maliyetlerini arttırmaktadır. Farklı yıllarda yapılan alan görüşmelerinde de, benzer ekonomik sıkıntılara dikkat çekilmiştir; ve bu durum bizi dönüşüm sonrasında yaşanan sorunlar üzerine yeniden düşünmemizi gerektirmektedir.

6.1.1 Hanelerin Ekonomik Güçleri ile Ödeme Koşulları Birbiriyle Ne Kadar Uyumlu?

Gecekondulu dönüşüm projesi "deprem, yasadışılık, sağlıksız çevre..." gibi nedenlerle meşrulaştırılırken, aynı zamanda dar gelirli kesimlerin "maliyetine, kira öder gibi..." ev sahibi yapıldığı ve mülklerinin değerlendirildiği söylemi oldukça yaygındır. Bu söylemlerde dar gelirli kesimlerin konut borçlarını karşılayabilecekleri düşüncesiyle hareket edilmektedir. Ancak dar gelirli kesimlerin barınma sorununu çözmeye yönelik başlatılan bu tür müdahalelerde, gecekondulu grupların gelirleri, gerçek yaşam maliyetleri, borçları, toplumsal dinamikleri gibi veriler çoğunlukla dikkate alınmamaktadır. Nitekim alan görüşmelerinde de bu sorunlara dikkat çekilmiştir. Dönüşüm sürecinde hanelerle sadece tapuları üzerinden bilgilendirme toplantıları yapılmış; alanın sosyal ve ekonomik özellikleri göz ardı edilmiştir. Ayrıca günümüzün ekonomik koşullarında ve kente yerleşen yeni göçmenler için ucuz kiralık konut işlevi görerek barınma koşullarını hafifleten gecekondulu alanlarının giderek yok olması, bu kesimler açısından da ciddi mağduriyetlere yol açmaktadır. Gecekondudan hak sahibi olan kesimlerin, yaklaşık %91'i tapulu, %8,7'si ise tapu tahsis belgelidir. Dolayısıyla bugün sitede ikamet eden gruplar gecekondulu alanı içerisinde kısmen daha iyi durumda olanları temsil etmektedir. Nitekim henüz yıkılmamış Gültepe üçüncü etap gecekondulu bölgesinde yapılan araştırma bulguları da bu durumu desteklemektedir.

Farklı yıllarda yapılan görüşmeler sonucunda; gecekondudan gelen kişilerin eğitim durumları, meslekleri, çalışma durumu gibi verilerle düşük gelir grubuna dahil edebileceğimiz gruplardan oluşmaktadır. Beşinci bölümde de ifade edildiği gibi, 2012 yılı ve 2015 yılı gecekondudan gelen grupların eğitim düzeyleri genel olarak incelendiğinde, Türkiye ve Ankara ortalamalarının oldukça altında olduğu¹ ve genellikle kadınlarda bu oranın daha düşük seviyelerde olduğu görülmektedir. Görüşülen hanelerde 15 yaş ve üzeri kişilerin işgücüne katılım oranlarına bakıldığında; Türkiye ve Ankara ortalamalarının oldukça altında kalmaktadır. Gecekondudan gelen bireylerin, %22'si ev hanımı olduğu, %20'si emekli, %11'i ise öğrenci olduğu için işgücüne katılmamaktadır. Gecekondulu gruplarda işsizlik oranı, Türkiye ve Ankara ortalamalarının yaklaşık iki katına ulaşmaktadır. 2015 yılında Gültepe'de işsizlik ve işgücüne katılım oranları; hem kendi içerisinde (gecekondulu ve dışarıdan gelen) hem de Türkiye ve Ankara ile karşılaştırıldığında, gecekondulu grupların dezavantajlı durumu daha da netleşmektedir.

Düşük eğitim düzeyleri ve ekonomik şartlar, meslek dağılımlarında da karşılığını bulmaktadır. Daha önceki bölümde de ifade edildiği gibi, 2012 ve 2015 yılı araştırma sonuçlarında; gecekondulu grupların mesleklerinin çoğu yüksek düzeyde bir eğitim ve nitelik gerektirmemektedir. Gecekondulu gruplarda çalışan bireylerin eğitim düzeyi ve çalışma deneyimleri, bu grupların özellikle düz işçi sınıfında yoğunlaşmasına sebep olmuştur. Dolayısıyla çalışanların meslekleri ekonomik güçlerinde karşılığını bulmaktadır.

Hanelerde eğitim, meslek, çalışma durumu gibi verilerin de işaret ettiği gibi; çoğunluğu düşük gelir gruplardan oluşmaktadır. 2012 yılında gecekondulu hanelerin çoğu asgari ücret² sınırında bir gelire sahipti. 2015 yılında görüşülen gecekondulu hanelerin %36'sı asgari ücretin³ altında bir gelire sahiptir. 2015 yılında daha önce görüşülen

¹ Gecekondulu grupların Türkiye ortalamaları ile en büyük farklılık görülen eğitim düzeyleri, 2012 yılında ilkökul mezunu ile ortaokul mezunu grupları arasında iken; 2015 yılında ilkökul ve lise mezunu grupları arasındadır. Ankara ortalamaları ile kıyaslandığında; 2012 yılında en çok farklılık görülen eğitim düzeyleri ilkökul ve fakülte mezunları iken, 2015 yılında ilkökul ve lise mezunu grupları arasındadır.

² 2012 yılı ikinci dönem net asgari ücret 739,79 TL'dir [158].

³ 2015 yılı ikinci dönem net asgari ücret miktarı 1.000,54 TL'dir [159].

gecekondu haneler üzerinde bir değerlendirme yapıldığında ise; gelirleri kısmen daha iyi durumda olan hanehalklarının alanda kalabildiği görülmektedir. Düşük gelir düzeyleri gecekondu gruplardaki olumsuz durumu açık bir biçimde göstermektedir; dolayısıyla kentin en dezavantajlı kesimlerinin yaşadığı konut alanlarında başlatılan kentsel dönüşümün yaşattığı ve yaşatacağı kayıplara ışık tutmaktadır.

Gecekondu gelen ailelerde genellikle tek kişi çalışan (%34) hane profili hakimdir. Gecekondu hanelerin %50'sinde çalışan kişi bulunmadığı ve diğer çalışanların düşük ücretleri dikkate alınırsa, banka borçlarını ödemekte zorluk yaşayacaklardır. Nitekim yapılan görüşmelerde de bu durum ortaya çıkmıştır. Ayrıca gecekondu hanelerin sahip olduğu arsa büyüklükleri, borç düzeylerinin birbirinden farklılaşmasına neden olmuştur.

Gecekondu hanelerin %75'inin ev borcu bulunmaktadır. Bu hanelerin yaklaşık %60'ı borçlarını ödemekte zorlanmaktadır. Bazı haneler ise borçlarını bazı aylar ödeyememektedirler (%9). Ev borçlarının yanında, doğalgaz, aidat gibi yeni mali yükler hanelerin gerçek yaşam maliyetlerini artırmıştır. 2015 yılında yapılan görüşmeler, gecekondu hak sahibi olan grupların çoğunlukla ödeme güçlüklerinin devam ettiğini göstermektedir; **"yüksek miktarda borçlanma"** veya **"miras paylaşımı"** nedeniyle birçok hanenin konutunu devrettiği düşünülmektedir. Hanelerin %24'ünün ise borcu bulunmamaktadır. Bu haneler daha detaylı incelendiğinde; %42'sinin eşi ölmüş emekli kadın hanehalkı reislerinden oluştuğu anlaşılmaktadır. Ayrıca bu hanelerin %58'inde çalışan kişi bulunmamaktadır. Neredeyse tamamına yakını önceki arazilerinin büyüklüğü nedeniyle az miktarda borçlanan veya birebir konut sahibi olan kesimlerden oluşmaktadır. 2015 yılında borcu olmayan hanehalklarının %16,6'sı (sadece 2 hanehalkı) önceki görüşülen hanehalklarından oluşmaktadır. Dolayısıyla bu veriler alanda kısmen daha iyi gelire sahip veya birebir konut sahibi olan kesimlerin kalabildiğini göstermektedir.

2015 yılında ikinci alan araştırmasında, 2012 yılında görüşülen üç hanenin evini devrettiği bilgisi edinilirken; 2008 yılında gecekondu gruplara tahsis edilen toplam 4 blok 212 dairenin, günümüzde sadece 91 dairesinde gecekondu grupların oturduğu

ve yaklaşık %43'ünün alandan ayrıldığı belirlenmiştir¹. Ayrıca site yönetimi raporlarına (2015) göre toplam 212 dairenin %32'si kiracı durumdadır. Hanelerin 15 yıllık borçlanma döneminde, ödemelerini üç ay geciktirmeleri halinde mülkleri banka yoluyla ellerinden alınabilmektedir. Alanda bazı haneler yüksek borçlanmaya karşı direnmekte; ve "evli çocukları ile aynı evde yaşama", "borcu borçla kapatma", "konutunu kiraya verip, çevredeki daha düşük kiraya sahip eve taşınma" gibi farklı geçim stratejileri geliştirmektedirler. Diğer bir deyişle, bu durum yüksek miktarda borçlanan kesimler için ciddi geçim sorunlarına neden olmaktadır. Evlerini devreden kesimlerin kentin başka bölgesinde ev sahibi olacağının garantisi de bulunmamaktadır. Dolayısıyla ekonomik krizlerin çok daha sık yaşandığı bu dönemde; dar gelirli kesimleri ev sahibi yapmak, bu grupların barınma sorununu çözememekte; aksine sorunu derinleştirip yeniden üretmektedir.

6.1.2 Yüksek Katlı Toplu Konutların Dayattığı Yaşam Tarzına Gecekdondulu Gruplar Uyum Sağlayabildi mi?

Türkiye'de konut alanlarında uygulanan dönüşümler genellikle ciddi yoğunluk arttırmaları yapılarak gerçekleşmektedir. Bu yoğunluk arttırımı mekânda yüksek katlı bloklar şeklinde konumlanmaktadır. Batılı ülkelerin 1990 sonrası yeni kentleşme kriterleriyle vazgeçtiği kimliksiz yüksek katlı sosyal konut blokları, Türkiye'ye özgü kentsel dönüşüm alanlarında yeniden üretilmektedir. Yüksek katlı blokların dayattığı yaşam tarzı özellikle gecekdondudan gelen kesimler için ciddi sorunlara neden olmaktadır.

Hem araştırma sırasında yapılan gözlemler hem de alanda yaşayan kişilerle yapılan mülakatlarda ifade edilenler bu sorunlara ilişkin önemli bilgiler sunmaktadır. Yüksek katlı toplu konutların dayattığı yaşam tarzı, gecekdondulu grupların günlük yaşam alışkanlıklarını ve mevcut komşuluk ilişkilerini karşılayacak bir biçimde oluşturulmamıştır. Daha önceki bölümlerde de ifade edildiği gibi; gecekdondulu hanelerle farklı yıllarda yapılan görüşmelerde apartman yaşamına uyumsuzluk ve

¹ Bu oran görüşülen gecekdondulu gruplardan, bloklarında devreden, satan veya kiraya veren hanelerin sayısı sorularak elde edilmiştir.

mevcut komşuluk ilişkilerinin kaybedilmesi başlıca şikayet sebepleri arasındadır. Dolayısıyla bu durum yeni yaşam alanlarına uyum sağlayamayan gecekondulu gruplar açısından ciddi hoşnutsuzluklara sebep olurken, aynı zamanda site yönetimine yapılan şikayetlerle de hanelerin alandan ayrılmalarına neden olmaktadır.

Gecekondu konut biçiminin en önemli özelliği, kendisine ait bir bahçesi ve sokakla ilişki içerisinde olmasıdır. Gecekondu bahçesi; sebze-meyve yetiştirme, kümes, tandırda ekmek yapma, vb. birçok özelliğiyle hanelere ekonomik yönden ciddi faydalar sağlamaktaydı. Aynı zamanda bahçe, akraba, komşu ve arkadaşlarla bir araya gelinebilen, çocukların oyun oynadığı bir sosyal mekân özelliğine de sahipti.

Dolayısıyla gecekondudan gelen haneler önceki bahçe-sokak alışkanlıklarını şimdi site bahçesinde gerçekleştirmeye çalışmaktadırlar (Hanelerin %62'si eski komşularıyla site bahçesinde bir araya gelmektedir). Kendilerine ait bir bahçe olmaması nedeniyle de, ucuz geçinme yollarını kaybettiklerini ifade etmektedirler. Site bahçesi gecekonduda bahçesindeki gibi günlük ihtiyaçları karşılayacak bir biçimde oluşturulmamıştır ve site ortak kullanım alanlarının belirli kuralları bulunmaktadır. Gecekondulu grupların eskiden bahçelerinde gerçekleştirdikleri; halı yıkama, yün çırpma, gibi alışkanlıkları sürdürmeleri özellikle dışarıdan gelen gruplar tarafından site yönetimine iletilen ciddi şikayetlere neden olmaktadır. Ortak kullanım alanlarının sınırlı ve kısıtlayıcı olması gecekondudan gelen haneleri rahatsız etmektedir. Daha öncede ifade edildiği gibi, yeni yaşam alanlarının gerektirdiği kurallara uyum sağlayamayan gecekondulu grupların bir bölümü mülklerini kiraya vererek veya devrederek alandan ayrılmaktadırlar.

Farklı yıllarda yapılan görüşmeler, gecekondulu hanelerin yeni yaşam alanlarında özellikle komşuluk ilişkileriyle ilgili ciddi şikayetleri bulunduğunu göstermektedir. Yeni yaşam alanlarını kendi deyimleriyle “hapishane” olarak tanımlamaktadırlar. Dolayısıyla komşuluk ilişkilerinin niteliği ile ilgili soruya, gecekondulu görüşmeciler olumsuz cevap vermektedirler. 2012 yılı alan görüşmesinde; katılımcıların %39'u komşuluk ilişkilerinin gecekonduda daha iyi olduğu kanısındayken; 2015 yılı alan görüşmelerinde, komşuluk ilişkilerinin gecekondudayken daha iyi olduğu düşüncesi %68'e yükselmiştir. Sonuç olarak gecekondulu gruplar site tarzı yeni yaşam alanlarını sorunlu ve kısıtlayıcı bulmaktadır. Ayrıca sonraki bölümde de ifade edileceği gibi, farklı gelir gruplarının aynı

konut alanını kullanmasından kaynaklanan sosyal problemler de bu hoşnutsuzlukları her iki grup için de artırmaktadır.

6.2 Türkiye'ye Özgü Karma Gelirli Konut Uygulaması Pozitif Sosyal Etkileşimden Ziyade Negatif Bir Etkileşim mi Üretiyor?; Bu Durumun Dar Gelirli Kesimler Açısından Toplumsal Maliyetleri Nelerdir?

Karma gelirli konut politikasının temel varsayımı; farklı gelir gruplarının sosyal yönden karma (social mix) konut alanlarında farklı sınıflar arasında oluşması beklenen **sosyal etkileşim** sayesinde, bireysel düzeyde sosyal fırsatların gelişeceği üzerine kurulmuştur. Ayrıca orta veya yüksek gelir gruplarının site yönetimine veya polise yapacağı şikayetlerle, alanda **sosyal kontrolü** sağlayacağı ve düşük gelir grupları üzerinde **rol model etkisi** oluşturacağı beklenmektedir.

Batılı ülke örneklerinde görüldüğü gibi; farklı gelir gruplarının aynı konut alanını paylaşması, sosyal yönden de karma olacağının garantisini vermemektedir. Nitekim alan çalışmaları da bu savı doğrulamaktadır. Farklı gelir grupları arasında yapılan görüşmeler, bu iki grup arasında pozitif sosyal etkileşimden ziyade, negatif veya nötr etkileşim oluştuğunu göstermektedir. Daha öncede ifade edildiği gibi, alana dışarıdan gelen grupların site yönetimine yaptığı şikayetlerle başlayan kısıtlamalar gecekondu grupları tarafından *"oturmak yasak, halı ve yün yıkamak yasak, her şey yasak..."* gibi tanımlamalarla alandan hoşnutsuzluklara sebep olmaktadır. Dolayısıyla bu durum farklı gruplar arasında oluşması muhtemel sosyal etkileşimi de zedelemektedir. Nitekim benzer örnekler Chaskin ve Joseph'in (2010) Amerika'da karma gelirli konut projelerinde yaptığı görüşmelerde de ortaya çıkmıştır.

Alana dışarıdan taşınanlarla yapılan görüşmelerde, farklı gelir grupları arasında sosyal etkileşimin olmadığı veya düşük seviyede olduğu görülmüştür. Dışarıdan gelen grupların %71'inin gecekondu gruplarla herhangi bir komşuluk ilişkisine sahip değildir (2015). Gecekondu gruplarla komşuluk ilişkisine sahip haneler ise ilişkilerini, *"selamlaşma, kısa süreli sohbet..."* şeklinde sıradan bir komşuluk ilişkisi olarak tanımlamışlardır. Benzer şekilde gecekondu gruplarında %64'ü yeni komşularıyla bir araya gelmemektedir. Dışarıdan gelen gruplar özellikle güvensizlik-suç korkusu (%40,5), yaşam tarzlarının uyumsuzluğu (%20,6) ve anti sosyal davranışlar (%16,2) nedeniyle bu

gruplarla komşuluk ilişkisi kurmamaktadır. Özellikle suç faaliyetleri dışarıdan gelen gruplar üzerinde, gecekondulu gruplara karşı bir güvensizlik oluşturmaktadır ve bu durum negatif komşuluk ilişkisi üzerine belirtilen en önemli sebepler arasındadır. Nitekim Amerika'da gerçekleştirilen karma gelirli konut uygulamalarında da benzer şekilde; yüksek gelir grubu sakinlerinin, sosyal konut sakinlerine olan güven eksikliği, suç ve suç korkusu nedenleriyle, sakinler arasındaki sosyal etkileşimin sınırlı kaldığı ifade edilmiştir.

Farklı yıllarda yapılan alan görüşmeleri sonucunda; farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip grupların bir arada yaşaması, gruplar arasında pozitif bir sosyal etkileşimden ziyade, birçok durumda negatif veya nötr bir sosyal etkileşime işaret etmektedir. Nitekim sitenin yüksek katlı fiziksel tasarımı ve gecekondulu grupların site içerisinde belirli bloklara yoğunlaştırılması da, bu süreci hazırlayan bir etkiye sahip olmuştur. Önceki yaşam alanlarına kıyasla, gecekondulu gruplar arasındaki sosyal etkileşim zayıflasa da; akrabalık ilişkileri, konut geçmişleri, barınma mücadeleleri ve yaşam tarzları nedeniyle öncelikle kendi gruplarıyla etkileşime geçtikleri gözlenmiştir. Dolayısıyla benzer sosyo-ekonomik özellikler, ortak konut geçmişi, tanışıklık gibi etmenler, heterojen karma gruplara kıyasla sosyal etkileşimin daha kolay sağlanacağı izlenimini vermektedir. Farklı gelir gruplarının karma konut alanlarında fiziksel olarak yan yana yaşaması, sosyal açıdan da karma veya bir bütünlük göstereceği anlamına gelmemektedir.

6.2.1 Türkiye'ye Özgü Karma Konut Alanlarına Kurumsal Satışlarla Yerleştirilen Orta Gelir Grupları Alanda Sosyal bir Kontrol ve Rol Model Etkisi Sağlayabildi mi?

Karma gelirli konut stratejisinin en önemli varsayımlarından bir diğeri de, alana yerleşen yeni sakinlerin sosyal kontrolü arttıracığı ve düşük gelir grupları üzerinde rol model oluşturacağına yöneliktir. Ancak Türkiye'ye özgü güvenlikçi bir bakış açısıyla polis meslek gruplarının alana yerleştirilmesi yoluyla sosyal kontrol ve güvenlik sağlanacağı beklenmektedir. Ayrıca Altındağ İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün bu alanın hemen bitişiğinde inşa edilmesi de bir diğer önemli Türkiye'ye özgü durumdur. Bu durum bazı grupların sitede barınamayıp kentin başka bölgelerine gitmelerine yol açmıştır.

2015 yılı görüşmelerinde, gecekondudan gelen gruplar suç faaliyetlerinin azalmasında, alana yeni taşınan komşuların büyük etkisinin olduğunu düşünmektedirler. Gecekondulu grupların %66'sı siteye yeni taşınan komşuların kendilerine veya çevreye fayda sağladığı düşüncesindedir. %34'ü ise herhangi bir fayda sağlamadığını belirtmiştir. Fayda sağladığını düşünen katılımcılar özellikle (%55,2) suç faaliyetlerinin azaldığına ve güvenliğin arttığına dikkat çekmişlerdir. Ayrıca (%26) alanın kötü damgası azalması bir diğer önemli sebepler arasındadır. Ancak katılımcıların sadece küçük bir kısmı rol model etkisiyle negatif davranışların azaldığını düşünmektedir (%10,4). Ancak alanda suç faaliyetlerinin azalmasında en önemli etkenler biri, bu grupların alandan ayrılmalarıdır. Alana taşınan polis, öğretmen gibi yeni komşuların fayda sağladığını düşünenler, yeni komşularının gelmesiyle suç faaliyetleriyle uğraşan kesimlerin alanda barınamayarak ayrıldığını, suç korkusunun azaldığını ve dolaylı yoldan sosyal kontrol oluştuğunu¹ ifade etmişlerdir.

Dışarıdan gelen grupların polise bildirme, yönetime şikâyet etme gibi araçlarla dolaylı yoldan sağladığı **sosyal kontrol**; bazı gecekondulu hanelerin yerinden edilmesine sebep olmuştur. 2012 yılı görüşmelerinde alana dışarıdan gelen katılımcılar, site alanıyla ilgili çöp toplama araçlarının ve kamyonların site içerisinde durduğunu ve bununla ilgili şikayetlerini ifade etmişlerdi. 2015 yılında görüşmelerinde ise; site yönetimine gelen şikayetlerle birlikte, çöp toplayan ailelerin mahkeme kararıyla konutlarını **devretmek** zorunda kalarak siteden uzaklaştırıldıkları ifade edilmiştir. Alana dışarıdan gelen birçok katılımcı alana merkeze yakın olduğu gerekçesiyle yerleştiklerini; ancak alanı sadece yatakhane gibi kullandıkları; güvensizlik, suç korkusu ve yaşam tarzları uyumsuzluğu gibi sebeplerle alandan ayrılmak istediklerini ifade etmiştir (%50). Dolayısıyla farklı yaşam tarzlarına sahip hanelerin aynı konut alanında yaşaması; bazı gecekondulu hanelerin siteden uzaklaştırılmasına kadar yol açabilen bir özelliğe bürünmüşken, dışarıdan gelen hanelerde ise, site alanında yaşadığı sosyal ve mekansal sorunlar, güvensizlik nedeniyle alandan taşınma isteklerine yol açmıştır. Yurtdışı örneklerinde çokta rastlanmayan dönüşüm sonrası polis gruplarının alana yerleştirilmesi buraya

¹ "...Onların gelmesi mesela şu adam eroin satıyor ben buradayım bir gün getiriyor iki gün getiriyor... Polis ağırlıklı oturuyor şikâyet ederler diye korkuyorlar, barınamıyorlar... bu yüzden satıp giden çok oldu..." (Alan görüşmesi 34, 2015)

özgü olumlu (kısmen suç faaliyetlerinin azalması); ancak kimi zaman da güçsüz gruplar açısından olumsuz sonuçlar üretmiştir. Polis ve öğretmen gruplarının alanda dolaylı yoldan sağladığı sosyal kontrol bazı gecekondu grupların alandan tahliyesine sebep olmuştur. Öte yandan dışarıdan gelen gruplar için Çin'in insanlarının buradan taşınması en önemli memnuniyet sebepleri arasındadır. **“Rol model etkisi”** ise çoğunlukla tam tersi durumda etki göstermiştir. Site alanın ortasında bulunan büyük park alanına dışarıdan gelen kesimler çocuklarını genellikle göndermemektedirler. Suç faaliyetleri, güvensizlik ve kötü örnek teşkil edecek davranışlar sebebiyle dışarıdan gelen aileler bu parkı kullanmamaktadır. Dolayısıyla Türkiye'ye özgü karma gelirli konut uygulamasında her iki gelir grubu bir diğerini itmektedir. Ancak dışarıdan gelen grupların gecekondu gruplar üzerindeki **itme kuvveti** şüphesiz daha fazladır. Devreden hanelerin yerine gelir durumu kısmen daha iyi durumda olan gruplar yerleşmektedir. Gelecekte önlem alınmazsa dar gelirli hanelerin hem ödemek zorunda oldukları borçları, hem de farklı geçmişlere sahip hanelerin sınıfsal karşılaşmasıyla oluşan **yaşam tarzı ve kültür farklılığı çatışmasıyla** gruplar arasındaki ayrışma ve dışlanma eğilimlerini artıracaktır. Nitekim bu farklı sınıflar arasındaki **kültür farklılığı çatışması**, Chaskin ve Joseph'in [106] bazı karma gelirli konut projelerinde yaptığı alan araştırması sonuçlarında da gözlenmiştir.

6.2.2 Son Verirken: Türkiye'ye Özgü Karma Gelirli Konut Yaklaşımı Dar Gelirli Kesimler Açısından Bir Umut Vaat Ediyor Mu?

Türkiye'ye özgü karma konut benzeri gelişimler ile Batılı ülkelerde uygulanan karma konut gelişimleri karşılaştırıldığında, **negatif çıktılar** açısından oldukça benzer sonuçlar gözlenmektedir. Daha önceki bölümde de ifade edildiği gibi, batılı ülkelerde karma konut deneyimleri üzerine yapılan araştırmaların birçoğunda; stratejinin temel varsayımlarını başaramadığı ve farklı gelir grupları arasında; **negatif sosyal etkileşim, daha az sayıda sosyal konut alanı, yerinden edilme, nötr sosyal fırsatlar** gibi sonuçlar ürettiği görülmüştür. Özellikle farklı yaşam tarzları ve farklı sosyo-ekonomik karakteristikler gruplar arasında ayrışma eğilimlerini ortaya çıkarmıştır. Dolayısıyla farklı gelir gruplarının aynı konut alanını paylaşması, grupların sosyal yönden de bir bütünlük içerisinde olacağı anlamına gelmemektedir. Aynı zamanda yeniden

yerleştirme sürecinde mevcut sosyal ilişki ağlarının bozulması getirilen en önemli eleştiriler arasındadır. Ayrıca yapılan araştırmaların gösterdiği verilerde, karma gelirli konut stratejisinin dezavantajlılığın temelinde yatan sosyal, ekonomik, kültürel sorunlara çözüm üretilmediği sürece, insanların sosyal yaşam şanslarını yükseltmede tek başına yeterli olmadığı sonucu çıkmaktadır. Karma konut alanına yerleştirilen sosyal konut sakinlerinin, istihdam artışının aksine, birçok durumda ekonomik güvensizlik olduğu; yeni giderlerle birlikte ekonomik sıkıntıların arttığı gözlenmiştir.

Türkiye'ye özgü mülk eksenli karma gelirli konut uygulamalarına örnek teşkil eden Gültepe Kentsel Dönüşüm Alanı da negatif çıktılar açısından oldukça benzer sonuçlar üretmiştir. Farklı yıllarda yapılan görüşmeler sonucunda, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak farklılaşan bu iki grup arasında nötr veya çoğu durumda negatif bir sosyal etkileşim gözlenmiştir. Negatif sosyal etkileşim, bozulan mevcut sosyal ilişki ağları, mülklerini devreden hanehalkları, giderek azalan ucuz kiralık konut alanları, kiracıların bu süreçte tamamen göz ardı edilmesi gibi sonuçlar dar gelirli kesimler açısından ciddi toplumsal maliyetlere neden olmuştur. Ayrıca güvenlik söylemiyle polis, öğretmen gibi meslek gruplarının alana yerleştirilmesi ve Altındağ İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün bu bölgeye taşınması batılı ülkelerde çokta rastlanmayan Türkiye'ye özgü sonuçlar üretmiştir. Kurumsal satışlarla dışarıdan gelen hanelerin site yönetimine yaptığı şikayetler, polise bildirme gibi dolaylı yoldan sağladığı sosyal kontrol, alandaki bazı gecekondu hanelerin tahliyesine yol açmıştır. Bu hanelerin birçoğu Altındağ Tepesi Bölgesi içerisinde başka gecekondularına veya Sincan, Hüseyin Gazi, Doğantepe gibi kentin çeperlerine taşınmışlardır. Suç faaliyetleri bu bölgede azalıyor gibi gözükse de, aslında kentin çeperinde başka mahallelerde yoksulluk ve suç faaliyetleri yeniden yoğunlaşmaktadır.

Dolayısıyla bugün mevcut kentsel dönüşüm politikaları çerçevesinde kurtarıcı bir terim olarak kullanılan “yerinde dönüşüm” söylemi, dar gelirli haneler açısından çok da mümkün gözükmemektedir. Alan araştırması sonuçlarından da izlenebildiği gibi, birçok hane daha TOKİ bloklarına yerleşmeden konutlarını devretmekte veya hem ödemek zorunda oldukları borçları hem de dışarıdan gelen kesimlerin dayattığı sosyal kontrol sonucunda haneler mülklerini devretmektedir.

Günümüzde devletin dönüşüm sürecinin olumlu sonuçlanmasına dair herhangi bir konut politikası yoktur. Piyasanın konut sorununu çözeceği ve mülk sahipliliğinin sürdürülebilir koşullar üreteceği miti hâkim durumdadır. Nitekim kent düzeyinde dönüşüm aktörleriyle yapılan görüşmelerde de durum aynıdır. Dönüşüm uygulamalarının mevcut hanehalkları üzerindeki etkileri kent yöneticilerin ilgisi dışındadır. Özetle, Türkiye’de dar gelirli kesimlere yönelik konut politikasında, dönüşüm meselesinin toplumsal sonuçlarına ilişkin bir duyarsızlaşma söz konusudur.

Daha önce de ifade edildiği gibi; Türkiye’ye özgü karma gelirli konut alanlarında farklı geçmişlere sahip hanelerin sınıfsal karşılaşması, **yaşam ve kültür farklılığı çatışmasına** yol açmaktadır. Polis, öğretmen gibi orta gelir gruplarının düşük gelir grubu üzerinde daha güçlü itme kuvveti, dar gelirli kesimlerin aleyhine sonuçlar üretmiştir. Eğer önlem alınmazsa, yerinden edilen haneler artan yaşam maliyetleriyle birlikte kentin başka bir bölgesinde yoksul mekanları yeniden üreteceklerdir. Bu sebeple Türkiye’ye özgü düşük ve orta gelir gruplarının yaşadığı bu tür konut alanlarının gelecekte de aynı oranda karma olarak devam edeceğinin bir garantisi bulunmamaktadır. Bir on yıl içerisinde alanın nasıl dönüşeceği de meçhuldür. Nitekim alan araştırmasında da izlenebildiği gibi, devreden gecekondulu hanehalkları yerine, kısmen daha iyi gelire sahip ve borcu ödeyebilecek haneler yerleşmektedir. Bu sebeple kentsel dönüşüm politikalarında en öncelikli alan dar gelirli hanelerin **konut sorunu** olmalıdır. Dar gelirli kesimlere yönelik konut politikasında devletin kamusal sorumluluk olarak kapsamlı ekonomik ve sosyal destekleri sunması önem kazanmaktadır. Bir diğer önemli alan ise, farklı toplumsal kesimlerin Türkiye’ye özgü karma gelirli konut alanlarında **sınıfsal olarak karşılaşma** meselesidir. Gecekondulu dönüşüm projelerinde bugün sadece TOKİ tarafından üretilmiş 120.181 konutta [66], farklı gelir grupları aynı mekânı paylaşmaktadır. Bu gruplar arasında oluşabilecek negatif sosyal etkileşimin ve yerinden edilmenin dar gelirli kesimler açısından ciddi bir toplumsal maliyetinin olacağı açıktır. Türkiye’ye özgü güvenlikçi bir bakış açısıyla, güç hiyerarşisinde daha güçlü olanın kontrolü altında olduğu bir karma gelirli konut dönüşüm modeli yerine; sosyal etkileşimin oluşması muhtemel gruplarla karma konut alanlarının oluşturulması sağlanmalıdır. Nitekim daha önce de ifade edildiği gibi, batılı ülke deneyimlerinde önceden sosyal konut alanında yaşamış ve çocuklu orta sınıf aileler ile düşük gelir gruplarının karma yapıldığı

projelerde sınıfsal çatışmanın yaşanmadığı ve sosyal etkileşimin olduğu görülmüştür. Ancak kentsel dönüşüm kapsamında yeniden düşünülmesi gereken bu parametrelerin, dönüşüm alanı düzeyinde tamamen çözülecek problemler olmayıp, daha üst ölçeklerde¹ kapsamlı devlet destekleriyle çözülebilecek nitelikte olduğu unutulmamalıdır.

Sonuç olarak, dar gelirli kesimlerin yaşam alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının fiziksel, ekonomik ve toplumsal problemleri çözeceği iddiası, insanların yaşamsal ve toplumsal ilişkileri hesaba katılmadığı ve insanlar sadece mülkiyet haklarına göre sınıflandırılmış kategorilere indirgendiği sürece bir söylemden öteye gidemeyecektir. İşsizlik, düşük eğitim düzeyi gibi dezavantajlılığın altında yatan temel problemlere köklü çözümler üretilmediği ve farklı gelir gruplarının yaşadığı dönüşüm alanlarında pozitif sosyal etkileşim sağlanmasına yönelik adımlar atılmadığı sürece, dönüşüm alanlarındaki farklı gruplar arasındaki dışlanma eğilimleri artacak ve güçsüz dar gelirli kesimlerin yerinden edildiği bir dönüşüm süreci ortaya çıkacaktır.

¹ Örneğin; yerel düzeyde; sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, dernekler, muhtarlıklar gibi, daha kentsel düzeyde emniyet genel müdürlükleri, milli eğitim müdürlükleri, sağlık müdürlükleri, İŞKUR (Türkiye İş ve İşçi Bulma Kurumu), Büyükşehir Belediyeleri vb. ortaklıklar kurularak sorun odaklı bir dönüşüm gerçekleştirilmelidir (Bektaş [142])

KAYNAKLAR

- [1] Tekeli, İ., (2013). "İstanbul: Siyaset, Ekonomi, Mekân", Prof. Dr. Kemali Saybaşı Anısına Sempozyumu YTÜ, 12 Nisan 2013, İstanbul.
- [2] Türkün, A., (2015). "Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hâkim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme", 285-332; Derleyen: Duman, B. ve Coşkun, İ., (2015). Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, Litera Yayıncılık, İstanbul.
- [3] Türkün, A. ve Kurtuluş, H., (2005). "Giriş", 9-24; Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma, 1. Basım, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [4] Weber, R., (2002). "Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment" Antipode, 34(3): 519-540.
- [5] Sey, Y., (1998a). "Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık Ve Yapı Üretimi", 25-39; Derleyen: Sey, Y., (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [6] Tekeli, İ., (1998). "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması", 1-24; Derleyen: Sey, Y., (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [7] Türkün, A., Aslan, Ş. ve Şen, B., (2014). "1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi: Mevzuat, Aktörler ve Hâkim Söylem", 45-78; Derleyen: Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan-İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [8] Hirst, P. ve Zeitlin, J., (1991). "Flexible Specialization Versus Post-Fordism: Theory, Evidence and Policy Implications", Economy and Society, 20(1): 1-56.
- [9] Arbaci, S., (2007). "Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe", European Journal of Housing Policy, 7(4): 401-433.
- [10] Fainstein, S.S., (2008). "Mega-Projects in New York, London and Amsterdam", International Journal of Urban and Regional Research, 32(4): 768-785.
- [11] Scott, A.J., (2006). "Creative Cities: Conceptual Issues and Policy Questions", Journal of Urban Affairs, 28(1): 1-17.

- [12] Swyngedouw, E., Moulaert, F. ve Rodriguez, A., (2002). "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy", *Antipode*, 34(3): 547-577
- [13] Ley, D., (1994). "Gentrification and the Politics of the New Middle Class", *Environment and Planning D: Society and Space*, 12: 53-74.
- [14] Smith, A., (2002). *Mixed-Income Housing Developments: Promise and Reality*, Joint Center for Housing Studies of Harvard University and Neighborhood Reinvestment Corporation, Cambridge, MA.
- [15] Van Kempen, R. ve Priemus, H., (2002). "Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies", *Urban Studies*, 39(2): 237-253.
- [16] Newman, K., (2004). "Newark, Decline and Avoidance, Renaissance and Desire: From Disinvestment to Reinvestment", *The Annals of The American Academy*, AAPSS, 594: 34-48.
- [17] Atkinson, R. ve Bridge, B., (2005). *Emerging Spaces of Neoliberalism: A Gated Town and a Public Housing Project in İstanbul*, Routledge, Londra.
- [18] Slater, T., (2006). "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4): 737-757.
- [19] Goetz, E.G., (2012). "The Transformation of Public Housing Policy, 1985-2011", *Journal of the Amerikan Planning Association*, 78(4): 452-463.
- [20] Musterd, S., (2002). "Response: Mixed Housing Policy: A European (Dutch) Perspective", *Housing Studies*, 17(1): 139-143.
- [21] Kristensen, H., (2002). "Social Housing Policy and the Welfare State: A Danish Perspective", *Urban Studies*, 39(2): 255-263.
- [22] Malpass, P., (2008). "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?", *Housing Studies*, 23(1): 1-19.
- [23] Özdemir, D., (2010). "Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları", 1-31; Derleyen: Özdemir, D., (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, 1. Baskı, Nobel Yayın, Ankara.
- [24] Kleinhans, R., (2004). "Social Implications of Housing Diversification in Urban Renewal: A Review of Recent Literature", *Journal of Housing and the Built Environment*, 19: 367-390.
- [25] Lees, L., (2008). "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?", *Urban Studies*, 45 (12): 2449-2470.
- [26] Goetz, E.G., (2010). "Desegregation in 3D: Displacement, Dispersal, and Development in American Public Housing", *Housing Studies*, 25(2): 209-236.
- [27] Gilbert, A. (2002). "On the Mystery of Capital and the Myths of Hernando De Soto", *IDPR*, 24(1): 1-19.

- [28] Roy, A., (2005). "Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning", *Journal of the American Planning Association*, 71(2): 147-158.
- [29] Sietchiping, R., (2005). "Prospective Slum Policies: Conceptualization and Implementation of a Proposed Informal Settlement Growth Model", Third Urban Research Symposium on "Land Development, Urban Policy and Poverty Reduction", 4-6 Nisan 2005, Brasilia, Df, Brazil.
- [30] Davis, M., (2006). *Planet of Slums*, Verso, New York; Çeviren: Koca, G., (2007). *Gecekondu Gezegeni*, Metis Yayınları, İstanbul.
- [31] Bartu Candan, A. ve Kolluoğlu, B., (2008). "Emerging Spaces of Neoliberalism: A Gated Town and a Public Housing Project in İstanbul", *New Perspectives on Turkey*, 39: 5-46.
- [32] Türkün, A., (2014). "Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm", 3-15; Derleyen: Türkün, A., (2014). *Mülk, Mahal, İnsan-İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [33] Urban Task Force, (1999). *Towards an Urban Renaissance; Final Report of the Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*, DETR, London.
- [34] Andersson, R., Brama, A. ve Holmqvist, E., (2010). "Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences", *Housing Studies*, 25(2): 237-256.
- [35] Popkin, S.J., Katz, B., Cunningham, M.K., Brown, K.D., Gustafson, J. ve Turner, M.A., (2004). *A Decade of HOPE VI: Research Findings and Policy Challenges*, Urban Institute, Washington, DC.
- [36] Berbour, N. ve Siliee D.D., *Social Mix, Gentrification... and De-concentration: Who Has the Right to the City?*,
<http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/49-social-mix-gentrification-and-de-concentration-who-has-the-right-to-the-city>, 14 Aralık 2015.
- [37] Brophy, P. ve Smith, R., (1997). "Mixed-Income Housing: Factors For Success", *Cityscape*, 3(2): 3-31.
- [38] Wassenberg, F., (2004). "Large Social Housing Estates: From Stigma to Demolition?", *Journal of Housing and the Built Environment*, 19: 223-232.
- [39] Berube, A., (2005). *Mixed communities in England: A US perspective on evidence and policy prospects*, Brookings Institution, Joseph Rowntree Foundation, England.
- [40] Van Kempen, R. ve Bolt, G., (2009). "Social Cohesion, Social Mix, and Urban Policies in the Netherlands", *Journal of Housing and the Built Environment*, 24: 457-475.
- [41] Goetz, E.G. ve Chapple, K., (2010). "You Gotta Move: Advancing the Debate on the Record of Dispersal", *Housing Policy Debate*, 20(2): 209-236.
- [42] Vale, L.J. ve Freemark, Y., (2012). "From Public Housing to Public-Private Housing", *Journal of American Planning Association*, 78(4): 379-402.

- [43] Joseph M.L., Chaskin, R.L. ve Webber H.S., (2007). "The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development", *Urban Affairs Review*, 42(3): 369-409.
- [44] Musterd, S. ve Andersson, R., (2005). "Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities", *Urban Affairs Review*, 40(6): 761-790.
- [45] Ostendorf, W., Musterd, S. ve De Vos, S., (2001). "Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence", *Housing Studies*, 16(3): 371-380.
- [46] Atkinson, R. ve Kintrea, K., (2000). "Owner-Occupation, Social Mix and Neighbourhood Impacts", *Policy & Politics*, 28(1): 93-108.
- [47] Department for Communities and Local Government, (2010). *Mixed Communities: Evidence Review*, DCLG, London.
- [48] Clampet-Lundquist, S., (2004). "Moving Over or Moving Up? Short-Term Gains and Losses for Relocated HOPE VI Families", *Journal of Policy Development and Research*, 7 (1): 57-80.
- [49] ODPM, (2005). *Sustainable Communities: People, Places, and Prosperity*, ODPM, London.
- [50] Lupton, R. ve Fuller C., (2009). "Mixed Communities: A New Approach to Spatially Concentrated Poverty in England", *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4): 1014-1028.
- [51] Turner, J.C., (1967). "Barriers and Channels for Housing Development in Modernizing Countries", *Journal of the American Institute of Planners*, 33(3): 167-181.
- [52] Werlin, H., (1999). "The Slum Upgrading Myth", *Urban Studies*, 36(9): 1523-1534.
- [53] Handzic, K., (2010). "Is Legalized Land Tenure Necessary in Slum Upgrading? Learning From Rio's Land Tenure Policies in the Favela Bairro Program", *Habitat International*, 34: 11-17.
- [54] Öktem Ünsal, B. ve Türkün, A., (2014). "Neoliberal Kentsel Dönüşüm, Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme", 17-42; Derleyen: Türkün, A., (2014). *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [55] Ulusoy, Z., (1998). "Conflicting Interests In Revitalization: Changing Character of The Ankara Citadel", *Shelter and Revitalization of Old and Historic Urban Centers*, International Conference, 30 Mart-3 Nisan, Havana, Cuba.
- [56] Uzun, N., (2003). "The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: three cases in Turkey", *Journal of Economic and Social Geography*, 94 (3): 363-375.
- [57] Arıkanlı Özdemir, M., (2005). "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Eski Bir Gecekondu Mahallesi: Karanfilköy-Kentlere Vurulan Neşter'ler", 187-238; Derleyen:

- Kurtuluş, H., (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma, 1. Basım, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [58] Altınörs Çırak, A. ve Yörür, N., (2006) “İzmir Onur Mahallesi Örneğinde Farklı Söylemler Ve Taraflar Açısından Kentsel Dönüşümün İki Yüzü”, Planlama Dergisi, 37: 79-88.
- [59] Şen, B., (2005). “Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi”, 127-159; Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma, 1. Basım, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [60] Kahraman, Z. E., (2008). The Relationship Between Squatter Housing Transformation and Social Integration of Rural Migrants Into Urban Life: A Case Study In Dikmen, Unpublished PhD Thesis of Graduate School of Natural and Applied Sciences in City and Regional Planning, METU, Ankara.
- [61] Kayasü, S., Işık, O., Uzun, N. ve Kamacı, E., (2009). Gecekondu, Dönüşüm, Kent, ODTÜ, Mimarlık Fakültesi, Ankara.
- [62] Güzey, Ö., (2009). “Küresel Rekabette Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Ankara Örneği”, 177-195; Derleyen: Kayasü, S., Işık, O., Uzun, N. ve Kamacı, E., (2009). Gecekondu Dönüşüm, Kent, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara.
- [63] Turgut, S. ve Ceylan, E.Ç., (2010). Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından.. Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi, Alfa Yayınları, İstanbul.
- [64] Turgut, S. ve Ceylan, E.Ç., (2010). “Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması Deneyimi: Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü”, 335-368; Derleyen: Özdemir, D., (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, Nobel Yayın, Ankara.
- [65] İslam, T. ve Enlil, Z., (2010). “5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye'nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik”, 317-334; Derleyen: Özdemir, D., (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, Nobel Yayın, Ankara.
- [66] <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf>, 12 Ocak 2017.
- [67] Leeds, A., (1994). “Locality Power in Relation to Supralocal Power Institutions”, 209-231; Derleyen: Sanjek, R., (1994). Cities, Classes and the Social Order, Cornell University Press, New York; aktaran: Erder, S., (1997). Kentsel Gerilim, Um:ag Vakfı Yayınları, 195, Ankara.
- [68] Erder, S., (1997). Kentsel Gerilim, Um:ag Vakfı Yayınları, 195, Ankara.
- [69] Amin, A. ve Thrift, N., (2007). “Cultural-Economy and Cities”, Progress in Human Geography, 31(2): 143-161.
- [70] Harvey, D., (1989). “From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism”, Human Geography, 71(1): 3-17.

- [71] Roberts, B.R., (2005). "Globalization and Latin American Cities", *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(1): 110-123.
- [72] Turok, I., (2004). "Cities, Regions and Competitiveness", *Regional Studies*, 38(9): 1069-1083.
- [73] Loftman, P. ve Nevin, B., (1995). "Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations", *Planning Practice & Research*, 10(3-4): 299-316.
- [74] Öktem, B., (2006). "Neo-Liberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP'nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri", *Planlama Dergisi*, 36: 53-64.
- [75] Duman, B. ve Coşkun, İ., (2015). "Kentsel Dönüşüm: Temel Meseleler Üzerine", 21-52; Derleyen: Duman, B. ve Coşkun, İ., (2015). *Neden Nasıl ve Kim İçin, Kentsel Dönüşüm*, Litera Yayıncılık, İstanbul.
- [76] Montgomery, J., (2003), "Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part 1: Conceptualising Cultural Quarters", *Planning, Practise & Research*, 18(4): 293-306.
- [77] Peck, J., (2005). "Struggling with the Creative Class", *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4): 740-770.
- [78] Pratt, A.C., (2008). "Cultural Commodity Chains, Cultural Clusters, or Cultural Production Chains?", *Growth and Change*, 39(1): 95-103.
- [79] Tallon, A.R., (2010). "İngiltere'de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler", 79-97; Derleyen: Özdemir, D., (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi*, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, Nobel Yayın, Ankara.
- [80] Andranovich, G., Burbank, M.J. ve Heying, C.H., (2001). "Olympic Cities: Lessons Learned from Mega-Event Politics", *Journal of Urban Affairs*, 23(2): 113-131.
- [81] Erman, T., (2016). *Mış Gibi Site, Ankara'da Bir TOKİ-Gecekondu Dönüşüm Sitesi*, 1. Baskı, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [82] Öktem, B., (2005). "Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü", 25-76; Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, 1. Basım, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [83] Eraydın, A., (2008). "The Impact of Globalisation on Different Social Groups: Competitiveness, Social Cohesion and Spatial Segregation in Istanbul", *Urban Studies*, 45(8): 1663-1691.
- [84] Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M., (2009). "İstanbul'da Kentsel Ayrışma: 1990'dan 2000'e Neler Oldu?", 379-407; Derleyen: Kayasü, S., Işık, O., Uzun, N. ve Kamacı, E., (2009). *Gecekondu Dönüşüm, Kent*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, Ankara.
- [85] Fainstein, S.S., (2005). "Cities and Diversity Should We Want It? Can We Plan For It?", *Urban Affairs Review*, 41(1): 3-19.

- [86] Türkün-Erendil, A. ve Ulusoy, Z., (2002). "Reinvention of Tradition as an Urban Image: The Case of Ankara Citadel", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29: 655-672.
- [87] Şen, B., (2006). "Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri: İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması", *Planlama Dergisi*, 36: 65-76.
- [88] Uzun, N., (2006). "Kentsel Dönüşümde Yeni Bir Kavram: Seçkinleştirme", 340-360; Derleyen: Eraydın, A., (2006). *Değişen Mekân*, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [89] Smith, N., (1987). "Gentrification and the Rent Gap", *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3): 462-465.
- [90] Newman, K. ve Ashton, P., (2004). "Neoliberal Urban Policy and New Paths of Neighborhood Change in the American Inner City", *Environment and Planning*, 36(7): 1151-1172.
- [91] Smith, N., (2002). "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", *Antipode*, 34:427-449; Çeviren: Urkun-Bowe, İ. ve Gündoğdu, İ., (2006). "Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma", *Planlama Dergisi*, 36: 13-27.
- [92] Kurtuluş, H., (2005). "Bir Ütopya Olarak Bahçeşehir", 77-126; Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, 1. Basım, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [93] Musterd, S., (2014). "Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam", *Housing Studies*, 29(4): 467-484.
- [94] <http://www.failedarchitecture.com/the-story-behind-the-failure-revisioning-amsterdam-bijlmermeer/>, 11 Ağustos 2016.
- [95] Van Gent, W.P.C., (2010). "Housing Context and Social Transformation Strategies in Neighbourhood Regeneration in Western European Cities", *International Journal of Housing Policy*, 10(1): 63-87.
- [96] Jones, B.G., (2012). "Bankable Slums: The Global Politics of Slum Upgrading", *Third World Quarterly*, 33(5): 769-789.
- [97] Zanetta, C., (2001). "The Evolution of the World Bank's Urban Lending in Latin America: From Sites and Services to Municipal Reform and Beyond", *Habitat International*, 25: 513-533.
- [98] UN-HABİTAT, (2003). *Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements*, Earthscan Publications, Londra.
- [99] Nijman, J., (2008). "Against the odds: Slum Rehabilitation in Neoliberal Mumbai", *Cities*, 25: 73-85.
- [100] Hasan, A. ve Vaidya C., (1986). "Two Approaches to the Improvement of Low-Income Urban Areas Madras and Orangi", *HABİTAT INTL*, Pergamon Journals, 10(3): 225-234.

- [101] Crump, J., (2002). "Deconcentration By Demolition: Public Housing, Poverty, and Urban Policy", *Environment and Planning D: Society and Space*, 20: 581-596.
- [102] ODPM, (2003). *Sustainable Communities: Building for the Future*, ODPM, London.
- [103] Costigan, P.M., (2006). "Comment on Mark L. Joseph's "Is Mixed-Income Development an Antidote to Urban Poverty?", *Housing Policy Debate*, 17(2): 249-258.
- [104] Urban Land Institute, (2003) *Mixed Income Housing: Myth and Facts*, ULI, Washington, DC.
- [105] Chaskin, R.J. ve Joseph, M.L., (2011). "Social Interaction In Mixed-Income Developments: Relational Expectations and Emerging Reality", *Journal of Urban Affairs*, 33(2): 209-237.
- [106] Chaskin, R.L. ve Joseph M.L., (2010). "Building Community in Mixed-Income Developments Assumptions, Approaches, and Early Experiences", *Urban Affairs Review* 45(3): 299-335.
- [107] Rosenbaum, J.E., Stroh L.K. ve Flynn C.A., (1998). "Lake Parc Place: A Study of Mixed-Income Housing", *Housing Policy Debate*, 9(4): 703-740.
- [108] Kearns, A. ve Mason, P., (2006). "Mixed Tenure Communities and Neighbourhood Quality", *Housing Studies*, 22(5): 661-691.
- [109] Uitermark, J., (2003). "Social Mixing and the Management of Disadvantaged Neighbourhoods: The Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited", *Urban Studies*, 40(3): 531-549.
- [110] Joseph, M., (2010). "Creating Mixed-Income Developments in Chicago: Developer and Service Provider Perspectives", *Housing Policy Debate*, 20(1): 91-118.
- [111] Holin, M.J., Buron, L., Locke, G. Ve Cortes, A., (2003). *Interim Assessment of the HOPE VI Program Cross-Site Report*, HUD, Washington, DC.
- [112] Social Exclusion Unit, (2000). *National Strategy for Neighbourhood Renewal: A Framework for Consultation*, Social Exclusion Unit, London.
- [113] Social Exclusion Unit, (2001). *A New Commitment to Neighbourhood Renewal: National Strategy Action Plan*, Cabinet Office, London.
- [114] Social Exclusion Unit, (2004). *Jobs and Enterprise in Disadvantaged Areas*, ODPM, London.
- [115] Murie, A., (1997). "The Social Rented Sector, Housing and the Welfare State in the UK", *Housing Studies*, 12(4): 437-461.
- [116] Tunstall, R., (2003). "Mixed Tenure Policy in the UK: Privatisation, Pluralism or Euphemism?", *Housing, Theory and Society*, 20: 153-159.

- [117] Bolt, G. ve Van Kempen, R., (2010). "Dispersal Patterns of Households who are Forced to Move: Desegregation by Demolition: A Case Study of Dutch Cities", *Housing Studies*, 25 (2): 159-180.
- [118] Bolt, G., Phillips, D. ve Van Kempen, R., (2010). "Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: An International Perspective", *Housing Studies*, 25(2): 129-135.
- [119] Marquis, G.P. ve Ghosh, S., (2008). "Housing Opportunities for People Everywhere (HOPE VI): Who gets back in?", *The Social Science Journal*, 45: 401-418.
- [120] Altaban, Ö., (1998). "Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi", 41-64; Derleyen: Sey, Y., (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [121] Türel, A., (1996). "Ankara'da Ruhsatlı Konut Sunumu", 1-55; Derleyen: Şenyapılı, T. ve Türel, A., (1996). Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- [122] Tankut, G., (1993). Bir Başkent'in İmarı: Ankara (1929-1939), Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.
- [123] Sey, Y., (1998b). "Cumhuriyet Döneminde Konut", 273-300; Derleyen: Sey, Y., (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [124] Türel, A., (1987b). "Ankara'da Konut Yapım Süreçleri", 55-64; Derleyen: Tekeli, İ., Altaban, Ö., Güvenç, M., Türel, A., Günay, B. ve Bademli, R., (1987). Ankara: 1985'den 2015'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ajans İletim, Ankara.
- [125] Yavuz, F., (1957). "Gecekondu", 3-16; Derleyen: Öğretmen, İ., (1957). Ankara'da 158 Gecekondu Hakkında Monografi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- [126] Tekeli, İ., (1987). "Kent Toprağında Mülkiyet Dağılımı ve El Değiştirme Süreçleri", 87-104; Derleyen: Tekeli, İ., Altaban, Ö., Güvenç, M., Türel, A., Günay, B. ve Bademli, R., (1987). Ankara: 1985'den 2015'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ajans İletim, Ankara.
- [127] Altaban, Ö., (1987b). "Ankara Kentsel Alanın Doğal Çevrede Yayılımı (1923-1985)", 126-148; Derleyen: Tekeli, İ., Altaban, Ö., Güvenç, M., Türel, A., Günay, B. ve Bademli, R., (1987). Ankara: 1985'den 2015'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ajans İletim, Ankara.
- [128] Şenyapılı, T., (2004). Baraka'dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü: 1923-1960, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [129] Yavuz, F., (1952). Ankara'nın İmarı ve Şehirciliğimiz, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- [130] Günay, B., (2006). "Ankara Çekirdek Alanının Oluşumu ve 1990 Nazım Planı Hakkında Bir Değerlendirme", 61-118; Derleyen: Şenyapılı, T., (2006). Cumhuriyet'in Ankara'sı, ODTÜ Yayıncılık, Ankara.

- [131] Öğretmen, İ., (1957). Ankara’da 158 Gecekondu Hakkında Monografi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- [132] Şenyapılı, T., (1998). “Cumhuriyet’in 75. Yılı Gecekondu’nun 50. Yılı”, 301-316; Derleyen: Sey, Y., (1998). 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- [133] Erman, T., (2004). “Gecekondu Çalışmalarında Öteki Olarak Gecekondu Kurgular”, European Journal of Turkish Studies, <http://www.ejts.org/document85.html>, 30 Eylül 2016.
- [134] Şenyapılı, T., (1996). “Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci”, 1-55; Derleyen: T. Şenyapılı, T. ve Türel, A., (1996). Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu, Batıbirlik Yayınları, Ankara.
- [135] Bezicioğlu, B., Çankaya H., Arslan T.M., Kalaycıoğlu Z. ve Demir V., (2000). Altındağ’ın Dünü, Bugünü ve Yarını, Altındağ Belediyesi, Özyurt Matbaası, Ankara.
- [136] Türel, A., (1987a). “Ankara’da İşgücü ve İstihdamın Gelişimi”, 25-30; Derleyen: Tekeli, İ., Altaban, Ö., Güvenç, M., Türel, A., Günay, B. ve Bademli, R., (1987). Ankara: 1985’den 2015’e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ajans İletim, Ankara.
- [137] Türkün, A., (2011). “Konut Alanlarında Radikal Dönüşümler, Konut Sempozyumu, 3-4 Aralık 2011, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükşehir Şubesi, 339-380.
- [138] T.C. Resmi Gazete, Gecekondu Kanunu. (775), 20.07.1966, 10.
- [139] Türkün, A., Öktem Ünsal, B. ve Yapıcı, M., (2014). “1980’ler Sonrasında İstanbul’da Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar”, 79-139; Derleyen: Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan-İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [140] Ataöv, A. ve Osmay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU, JFA, 24(2): 57-82.
- [141] Bademli, R., (1987a). “Ankara’da Kent Planlama Deneyi ve Ulaşılan Sonuçlar”, 105-114; Derleyen: Tekeli, İ., Altaban, Ö., Güvenç, M., Türel, A., Günay, B. ve Bademli, R., (1987). Ankara: 1985’den 2015’e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ajans İletim, Ankara.
- [142] Bektaş, Y., (2014). "Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği", Planlama Dergisi, 24(3): 157-172.
- [143] TOKİ, (2011). Gecekondu Dönüşüm Kentsel Yenileme Projeleri, ISBN; 978-975-19-4997-4, Ankara.
- [144] Kuyucu, T., (2014). "Hukuk, Mülkiyet ve Muğlaklık: İstanbul'un Kayıtdışı Yerleşimlerinin Yeniden Yapılandırılmasında Hukuki Belirsizliğin Kullanımları ve İstisnaları", 71-90; Derleyen: Bartu Candan, A. ve Özbay, C., (2014). Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar, Metis Yayınları, İstanbul.

- [145] Yalçintan, M.C., Çalışkan, Ç.A, Çılgın, K. ve Dünder, U., (2014). “İstanbul Dönüşüm Coğrafyası”, 47-70; Derleyen: Bartu Candan, A. ve Özbay, C., (2014). Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar, Metis Yayınları, İstanbul.
- [146] TMMOB, Mimarlar Odası, (2008). TOKİ Raporu, <http://www.mo.org.tr/belgedocs/toki-rapor-2.pdf>, 6 Aralık 2016.
- [147] Uyar, N., (2013). “Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Sivil İnisiyatifin Yaklaşımı”, Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Konferansı Danıştay Başkanlığı, 7 Mart 2013, Ankara
- [148] İslam, T., (2009). Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [149] Türkün, A., (2014). “Sonuç: Mevcut Dönüşüm ve Yenileme Politikaları Dar Gelirli Toplumsal Kesimlerin Barınma Sorununu Çözebilir mi?”, 391-436; Derleyen: Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan-İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [150] Seyman, Y., (1986). Hüznün Coşkusu Altındağ, Gür Yayınları, İstanbul.
- [151] İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi-3, (1965). Ankara Çiçin Bağları Gecekondu Araştırması, 2. Baskı, Ankara.
- [152] Bektaş, Y., (2011). Ankara Eski Altındağ Yerleşim Bölgesi’nde Mekansal Ayrışma, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.
- [153] <https://earth.google.com/>, Ankara Altındağ Tepesi Bölgesi [Googleearth](https://earth.google.com/) hava fotoğrafı, 28 Eylül 2012
- [154] Altındağ Belediyesi, (2013). Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Ankara
- [155] <https://earth.google.com/>, Ankara Altındağ Tepesi Bölgesi [Googleearth](https://earth.google.com/) hava fotoğrafı, 28 Eylül 2012
- [156] <https://earth.google.com/>, Ankara Altındağ Tepesi Bölgesi [Googleearth](https://earth.google.com/) hava fotoğrafı, 2 Şubat 2015
- [157] Bektaş, Y., (2014). Fotoğraf Arşivi, Ankara.
- [158] https://www.csgb.gov.tr/media/1687/2012_ikincialtiay.pdf, 30 Ocak 2017.
- [159] https://www.csgb.gov.tr/media/2984/2015_ikincialtiay.pdf, 14 Aralık 2016.
- [160] http://www.odd.org.tr/web_2837_1/entitilfocus.aspx?primary_id=923&target=categorial1&type=31&detail=single, Mart 2016.
- [161] https://www.sahibinden.com/haritada-emlakarama/kiralik?geoLocation_latitude_north=39.949190258019605&geoLocation_latitude_south=39.94433740806136&geoLocation_longitude_east=32.889499448302786&geoLocation_longitude_west=32.87872769689898&_id=1487284339416, 16 Şubat 2017.

- [162] http://www.tuik.gov.tr/HbGetir.do?id=21580&tb_id=7, Ocak 2017.
- [163] TÜİK, (2015). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanı, Ankara.
- [164] Bektaş, Y., (2012). Fotoğraf Arşivi, Ankara.
- [165] Bektaş, Y., (2015). Fotoğraf Arşivi, Ankara.
- [166] Atkinson, R., (2004). “Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım İngiltere Deneyimi”, 87-98; Derleyen: Özdemir, A.D., Özden, P.P. ve Turgut, S.R., (2005). İstanbul 2004 Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.
- [167] Atkinson, R., (2010). “Kentsel Dönüşüm, Yerel Halk Katılımı ve Değişimi”, 51-78; Özdemir, D., (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

GÖRÜŞME LİSTESİ

A-1 Mahalle Ölçeği

Alan Görüşmesi 1: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondulu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 2: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondulu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 3: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondulu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 4: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondulu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 5: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondulu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 6: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanı dışarıdan konut satın alarak TOKİ bloklarına yerleşmiş hanelerle yapılan toplu görüşme, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 7: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanı dışarıdan konut satın alarak TOKİ bloklarına yerleşmiş hanelerle yapılan toplu görüşme, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 8: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanı dışarıdan konut satın alarak TOKİ bloklarına yerleşmiş hanelerle yapılan toplu görüşme, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 9: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen ve Ankara Üniversitesi'nde Akademisyen olarak çalışan biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 10: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden Çingene N.A. hanım, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 11: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin en eskilerinden Çingene N.A. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 12: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin en eskilerinden M.G. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 13: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin eskilerinden S. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 14: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin eskilerinden G. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 15: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin eskilerinden biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 16: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen ve alan yakınındaki bir hastanede hemşire olarak çalışan biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 17: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 18: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 19: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen ve Ankara Üniversitesi'nde Akademisyen olarak çalışan biri, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 20: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin en eskilerinden Sivaslı bir hanım, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 21: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin en eskilerinden bir kişi, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 22: Gültepe Mahallesi 3. Etap Riskli Alan Yıkılmamış gecekondu lu hanelerle yapılan görüşme, Temmuz-Ağustos, 2014.

Alan Görüşmesi 23: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin eskilerinden biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 24: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 25: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 26: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 27: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 28: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondu Yenileme Alanına gecekondu dan gelen mahallenin en eskilerinden E. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 29: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 30: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden K. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 31: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden bir kişi, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 32: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden bir kişi, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 33: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden H. hanım, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 34: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına gecekondudan gelen mahallenin en eskilerinden A. bey, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 35: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına dışarıdan gelerek yerleşen Azeri gazeteci biri, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 36: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına dışarıdan konut satın alarak yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2012

Alan Görüşmesi 37: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına dışarıdan konut gelerek yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 38: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına dışarıdan konut gelerek yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Alan Görüşmesi 39: Gültepe Mahallesi 1. Etap Gecekondur Yenileme Alanına dışarıdan konut gelerek yerleşen biri, Temmuz-Ağustos, 2015

Gültepe Mahallesi Muhtarı, İbrahim Çağlar, Temmuz-Ağustos, 2012

Gültepe Mahallesi Muhtarı, İbrahim Çağlar, Temmuz-Ağustos, 2016

A-2 Kent-ilçe Ölçeği

Altındağ Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Temmuz-Ağustos, 2012

Altındağ Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Temmuz-Ağustos, 2016

TOKİ, Kentsel Yenileme Dairesi, Temmuz-Ağustos, 2012

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Yasin BEKTAŞ
Doğum Tarihi ve Yeri : 27.11.1987, Ankara
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : bektasysn@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Erciyes Üniversitesi	2011
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Erciyes Üniversitesi	2009
Lise	Fen Bilimleri	Kalaba Lisesi	2004

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2012	Yıldız Teknik Üniversitesi	Araştırma Görevlisi
2011	Erciyes Üniversitesi	Araştırma Görevlisi

YAYINLARI**Makale**

1. Bektaş, Y. ve Yücel, C., (2013). "Ankara-Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi'nde Mekansal Ayrışmanın Gözlenmesine Yönelik Bir Araştırma", YTÜ Megaron, 8(2): 115-129.
2. Bektaş, Y., (2014). "Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği", Planlama Dergisi, 24(3): 157-172.

Bildiri

1. Bektaş, Y., (2011). "Ankara Eski-Altındağ Bölgesi, Aktaş Mahallesi Toplu Konut Projesinin, Kent Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi", 7. Şehircilik Kongresi, YTÜ, 14-16 Kasım 2011, İstanbul.
2. Bektaş, Y. ve Türkün, A., (2012). "Ankara İli Altındağ İlçesi Gültepe Mahallesi'nde Dönüşüm Öyküleri", Dünya Şehircilik Günü 36. Kolokyumu, Gazi Üniversitesi, 7-9 Kasım 2012, Ankara.
3. Kovankaya, İ.E., Bektaş, Y. ve Sakarya A., (2012). "Kastamonu Karaçomak Deresinin Kentsel Yaşama Etkisi", Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları IX. Ulusal Kongresi, 14-17 Kasım 2012, Antakya.
4. Bektaş, Y. ve Sakarya A., (2013). "Forgetting Dimension of Changings in A City: Space", International Conference on Changing Cities: Spatial, morphological, formal & socio-economic dimensions, 18-21 June 2013, Skiathos, Greece.
5. Türkün, A. ve Bektaş, Y., (2013). "Can Renewal Projects In Squatter Housing Areas Solve The Housing Problem of The Urban Poor?: The Case Of Altındağ District In Ankara", RC21 Conferences, Session 22: World of Cities, 'Planet of Slums'? Informal settlements and public policies, 29-31 August 2013, Berlin.
6. Bektaş, Y., (2013). "Ankara'daki Riskli Alanlar Üzerine Bir Değerlendirme", 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı Sempozyumu, Neo-liberalizm Sonrası Mekansal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları, 28-30 Kasım 2013, Mersin.
7. Bektaş, Y., (2014). "Mekansal Ayrışmanın Değişen Niteliği", III. Türkiye Lisansüstü Çalışmalar Kongresi, 15-18 Mayıs 2014, Sakarya.
8. Bektaş, Y., Sakarya, A. ve Kılınç, N., (2015). "Back to the Future What an Urban Transformation Approach Being Suggested Makes Us Think", International Conference on Changing Cities 2: Spatial, Design, Landscape & Socio-economic Dimensions, 22-26 June 2015, Porto Heli, Peloponnese-Greece.

Proje

1. Kırşehir İli Vizyon Planı, (2014). 81 İl, 81 Vizyon: Kentsel Vizyon Platformu, İstanbul.

ÖDÜLLERİ

1. Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Fakülte Birinciliği, 2009.
2. Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Birinciliği, 2009.