

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN BARINMA
HAKKI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ:
ÇAMLITEPE (DERBENT) ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

SÜLEYMAN SELÇUK KÖMÜRCÜ

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI

**GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN BARINMA
HAKKI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ:
ÇAMLITEPE (DERBENT) ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Süleyman Selçuk Kömürcü

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Sırma TURGUT

İSTANBUL, 2013

T.C.

BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI**

Tezin Başlığı: Gecekonu Dönüşüm Projelerinin Barınma Hakkı Bağlamında Değerlendirilmesi: Çamlıtepe (Derbent) Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı: Süleyman Selçuk KÖMÜRCÜ
Tez Savunma tarihi: 07.06.2013

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

Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

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

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

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

Jüri Üyeleri

İmzalar

Doç. Dr. Sırma TURGUT
Tez Danışmanı

Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN
Üye

Yar. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

Üye

ÖNSÖZ

Lisans eğitimim sırasında küçük çaplı bir proje olarak hazırladığım şimdiki tez konumu daha da geliştirip, sağlam temellere oturarak ileride tez hazırlamamı bana öğütleyen sevgili merhume hocam Prof. Dr. Feral EKE'yi rahmet ve minnetle anıyorum.

Tez çalışmam boyunca sonsuz sabır ve gayret ile beni destekleyen, yardım ve tavsiyelerini esirgemeyen, engin bilgileriyle beni yönlendiren danışman hocam sayın Doç. Dr. Sırma TURGUT'a en derin saygı ve teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca eğitim ve çalışma hayatım boyunca maddi ve manevi desteğini esirgemeyerek bu günlere gelmem de sonsuz emekleri olan dayım Yakup DOST'a ve tez çalışmam süresince desteğini daima yanımda hissettiğim sevgili eşim Seher KÖMÜRCÜ'ye şükranlarımı sunarım.

Haziran 2013

Süleyman Selçuk KÖMÜRCÜ

ÖZET

GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN BARINMA HAKKI BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: ÇAMLITEPE (DERBENT) ÖRNEĞİ

Süleyman Selçuk KÖMÜRCÜ

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Sırma TURGUT

Haziran 2013, 154 sayfa

Ülkemizde gecekonduların gelişimi tarihsel süreç içerisinde incelendiğinde üretilen politikalar ve yasal düzenlemeler sonucunda bu alanlar günümüzde ülke çapında kentlerin en önemli ortak sorunlarından biri haline almıştır.

Öncelikle bu çalışmada barınma hakkı kavramının ortaya çıkışı ve tarihsel süreç içerisindeki değişimi incelenmiş olup günümüzde gecekonduların, kentsel dönüşüm projeleri ve barınma hakkı kavramı arasındaki ilişki ortaya koyulmuştur.

Sonuç olarak da gecekonduların çözümüne yönelik günümüzde en etkin uygulama aracı olarak kabul edilen kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanma ve uygulanma aşamalarında belirleyici olan kriterler incelenmiş olup barınma hakkı kavramının bu kriterler içerisinde konumunun ne olduğu ve ne olması gerektiği Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi dönüşüm projesi özelinde ortaya koyulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Barınma Hakkı, Gecekondular, Kentsel Dönüşüm

ABSTRACT

SLUM IN THE CONTEXT OF THE RIGHT TO HOUSING PROJECTS EVALUATION OF TRANSFORMATION: ÇAMLITEPE (DERBENT) EXAMPLE

Süleyman Selçuk KÖMÜRCÜ

Urban Systems and Transportation Management

Thesis Supervisor: Associate Professor Sırma TURGUT

June 2013, 154 pages

Slum areas have turned into huge problem to be dealt with immediately due to legal regulation shortcomings and populist polices over years in Turkey. Nowadays shanty settlements in the slum areas are a common problem in most of the cities.

In this study, firstly the right to housing concept is discussed in a conceptual framework and historical context. Then the relationship among slum areas, urban renewal and the right to housing is presented.

Lastly, some criteria essential for preparing and implementing urban renewal projects are examined in order to manifest the right to housing in the context of the urban renewal project at Çamlitepe (Derbent) neighborhood.

Key Worlds: The right to housing, Slum, Urban renewal

İÇİNDEKİLER

TABLolar	ix
ŞEKİLLER	x
1 GİRİŞ	1
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI	1
1.2 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ VE SINIRLARI	4
2 KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR	5
2.1 BARINMA HAKKI KAVRAMI	5
2.1.1 Barınma Hakkının Diğer İnsan Hakları İçindeki Yeri	7
2.1.2 Uluslararası Düzenlemelerle Barınma Hakkı Kavramı	10
2.1.3 Türkiye’de Yasal Düzenlemelerle Barınma Hakkı Kavramı	15
2.2 GECEKONDU KAVRAMI VE BARINMA HAKKI	18
2.2.1 Türkiye’de Gecekondulaşma Süreci ve Gecekondu Sorununa Karşı Üretilen Politikalar ve Yasal Düzenlemeler	21
2.2.1.1 Planlı dönem öncesi gelişmeler (1923–1963)	23
2.2.1.1.1 1923-1945 Arası dönem	23
2.2.1.1.2 1945-1963 Arası dönem	24
2.2.1.2 Planlı dönemdeki gelişmeler (1963 ve Sonrası)	25
2.2.1.2.1 1963-1980 Arası dönem	25
2.2.1.2.2 1980-2000 Arası dönem	32
2.2.1.2.3 2000’den Günümüze kadar olan dönem	36
2.2.1.3 İmar affı yasaları	41
2.2.1.3.1 775 Sayılı Gecekondu yasası öncesi dönem	41
2.2.1.3.2 775 Sayılı gecekondu yasası sonrası dönem	43
2.2.2 Bugün Gecekondu Alanları ve Barınma Sorunları	47
2.3 SOSYAL KONUT KAVRAMI	49

2.4	GENEL DEĞERLENDİRME.....	52
3	GECEKONDU SORUNUNA BİR ÇÖZÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	55
3.1	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	56
3.1.1	Kentsel dönüşüme yönelik yaklaşımlar.....	60
3.1.2	Kentsel Dönüşüm Projelerinin Amaçları ve Uygulama Biçimleri.....	61
3.2	TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE YASAL DÜZENLEMELER.....	64
3.2.1	2981 Sayılı imar ve gecekondü mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı imar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun (1984).....	70
3.2.2	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.....	71
3.2.3	5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası....	72
3.2.4	5393 sayılı Belediye ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasaları	74
3.2.5	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa (2005)	78
3.2.6	Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı.....	80
3.2.7	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	83
3.3	GECEKONDU ALANLARINDA UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE BARINMA HAKKININ YERİ.....	85
3.4	GENEL DEĞERLENDİRME.....	88
4	ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	94
4.1	PROJE ALANININ MEVCUT YAPILAŞMA DURUMU	99
4.2	PROJE ALANI KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET YAPISI	107
4.3	PROJE ALANININ EKONOMİK YAPISI.....	109
4.4	PROJE ALANININ EĞİTİM DURUMU	110
4.5	ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ İMAR PLANLARI SÜRECİ VE MERİ PLAN DURUMU	111

4.5.1	1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	112
4.5.2	1/5000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	115
4.5.3	1/1000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	118
4.5.4	Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	120
4.5.4.1	Konut alanları.....	124
4.5.4.2	Kentsel donatı alanları.....	125
4.5.4.3	Ulaşım kararları	126
4.6	ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YASAL DAYANAKLAR.....	128
4.6.1	2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu.....	128
4.6.2	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kanununa	128
4.6.3	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	129
4.7	PROJE ALANININ GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLERİ.....	130
4.8	PROJE ALANINDA YAŞAYAN İNSANLARIN KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ AÇISI VE SÜRECE KATILIMI.....	131
4.9	ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ	133
4.10	GENEL DEĞERLENDİRME.....	137
5	DEĞERLENDİRME-SONUÇ	139
	KAYNAKÇA	144
	ÖZGEÇMİŞ.....	154

TABLolar

Tablo 4.1 Proje alanı nüfusun yıllara göre değişimi	97
Tablo 4.2 Proje alanı bina ve daire sayıları.....	97
Tablo 4.3 Proje alanı mülkiyet durumu.....	107
Tablo 4.4 Proje alanı eğitim durumu	111
Tablo 4.5 1/5000 Ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı nazım imar planı alan kullanım karşılaştırması	124

ŞEKİLLER

Şekil 4.1 Proje alan konumu	94
Şekil 4.2 Proje alanı konumu ve çevresinde yer alan fonksiyonlar	95
Şekil 4.3 Proje alanı mevcut arazi kullanım durumu	96
Şekil 4.4 Proje alanı ulaşım ilişkileri	98
Şekil 4.5 Proje alanı ulaşım ilişkileri-2	98
Şekil 4.6 Proje alanında bulunan yapıların kat adetlerine göre dağılımı	99
Şekil 4.7 Proje alanı bina durum analizi	100
Şekil 4.8 Proje alanı görünüş	101
Şekil 4.9 Çamlıtepe (Derbent) mahallesi görünüş	101
Şekil 4.10 Proje alanı görünüş	102
Şekil 4.11 Proje alanı görünüş	102
Şekil 4.12 Proje alanı görünüş	103
Şekil 4.13 Proje alanı bina durumları	104
Şekil 4.14 Proje alanı bina durum analizi	105
Şekil 4.15 Proje alanı bina durum analizi	106
Şekil 4.16 Proje alanı mülkiyet durumu	108
Şekil 4.17 Proje alanında yaşayanların gelir durumuna göre dağılımı	109
Şekil 4.18 Proje alanı ev sahibi-kiracı oranı	110
Şekil 4.19 Proje alanında yaşayanların eğitim durumuna göre dağılımı	111
Şekil 4.20 1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı	114
Şekil 4.21 1/5000 Ölçekli Sarıyer geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı nazım imar planı	117
Şekil 4.22 1/1000 Ölçekli Sarıyer geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı uygulama imar planı	119
Şekil 4.23 Sarıyer ilçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesindeki gecekonduların dönüşümüne ilişkin 1/5000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı	123
Şekil 4.24 Sarıyer ilçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesindeki gecekonduların dönüşümüne ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon uygulama imar planı	127
Şekil 4.25 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi	135
Şekil 4.26 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi	136
Şekil 4.27 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi	136
Şekil 4.28 Proje alanında dönüşüm sonrası yapılması düşünülen örnek bina	137
Şekil 5.1 Proje alanı mevcut yapılaşma ve konut tipolojisi	141
Şekil 5.2 Proje alanı kentsel dönüşüm projesi sonrası yapılaşma ve konut tipolojisi	141

1 GİRİŞ

1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Göçler ülkelerin ve toplumların sosyo-kültürel, ekonomik ve mekânsal yapısını biçimlendiren en önemli olgulardan biridir. 19. yy' da endüstrileşme ile başlayan kırdan-kente göç hareketleri, günümüzde özellikle gelişmekte olan ve az gelişmiş ülke kentlerinin en önemli sorunlarından biri olan hızlı, kontrolsüz ve plansız gelişme sürecini ortaya çıkartmıştır. Bu süreçte kentsel alanların yoğunlukları hızla artmakta ve bu hızlı artışa yetişmekte yetersiz kalan birçok kentsel hizmet gecikmekte, aksamakta ve dolayısıyla ihtiyaç sahiplerinin istek ve gereksinimlerine yeterince cevap verilememektedir. Kente göçle gelen nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması sürecinde uzun, verimli ve sürdürülebilir politikalar üretilmemesi özellikle büyük kentlerde çarpık kentleşmeye sebep olmuştur.

Kente göçle gelen nüfusa bakıldığında öncelikle istihdam sorununa çözüm aradıkları görülmektedir. İkinci ve en önemli sorunlardan biri de kente göçle gelen nüfusun barınma sorunudur.

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde devletin ekonomik açıdan yeterli güce sahip olmamasından dolayı, devlet desteğiyle ve yasal mekanizmalarla bireylerin konut gereksinimleri karşılanamamaktadır. Bu nedenle barınma sorununu kendi yöntemleriyle çözmeye çalışan kente göçle gelen nüfus, mülkiyeti kamuya ve ya özel şahıslara ait olan arsalar üzerinde, yasal olmayan yollarla yapılar üreterek ruhsatsız konut alanları olan “gecekondulaşma” kavramını kente taşımışlardır.

Özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülke kentlerinde karşımıza çıkan gecekondulaşma olgusu sadece mekânsal boyutuyla değil, toplumsal, ekonomik, sosyal ve çevresel etkenler göz önüne alınarak çok boyutlu olarak incelenmesi gereken bir kavramdır.

Türkiye’de İkinci Dünya savaşı sonrasında başlayan gecekondulaşma hareketleri kırdan kente göç eden nüfusun artışına paralel olarak hızla artış göstermiştir. Rakamlarla

anlamak gerekirse; 1948’de büyük kentlerde 25-30 bin olan gecekondu sayısı 1953’te 80 bine, 1960’da 240 binden 1983’te 1,5 milyona hızla yükselmiştir. 2000’li yılların başlarında ise Türkiye’deki gecekondu sayısının 2.200.000 civarında olduğu belirtilmektedir (Keleş 2004, ss. 560-561). Bu artışa bakarak bile gecekondu sorununun çok hızlı olarak artış gösterdiği ve etkin bir çözüm yolu geliştirilemediği görülmektedir.

Yukarıdaki paragrafta görüldüğü üzere gecekondu sorunu zamanla artarak özellikler büyük kentlerin en önemli problemlerinden biri halini almıştır. Bu sorunun çözümü için son 50 yılda geneli kalıcı bir çözümden uzak günü kurtarmayı amaçlayan birçok politika ve öneri üretilmiştir. Bunlardan en popüler olanı ve günümüzde de çok yaygın bir şekilde uygulananı “kentsel dönüşüm” projeleridir.

Ülkemizde yaklaşık 20 yıllık bir geçmişi olan kentsel dönüşüm uygulamaları son yıllarda önemini iyice artırmıştır. Gecekondu alanlarının birçoğu zaman içerisinde kentin gelişmesi sonucu kent merkezlerinde veya merkezlere yakın konumda kalmıştır. Yapı ve yaşam kalitesinin düşük olduğu sosyal, toplumsal ve kentsel çöküntü alanları olarak görülmeye başlayan bu alanlar zaten kentler için biran önce çözülmesi gereken büyük bir sorun olarak görülmekte ve taşıdıkları rant değerinin etkisi ile kentsel dönüşüm projelerinin odağında yer almaktadır. Dolayısıyla amaç gecekondu sorununu biran önce çözmek, çözüm ise kentsel dönüşüm projeleri olarak görülmektedir.

Ancak bu noktada başka bir sorunla karşılaşılmaktadır; gecekondu alanlarının dönüşümü için üretilen kentsel dönüşüm modelleri bu alanda yaşayan insanların barınma sorununa yönelik çözümlerden çok rant odaklı kar elde etmeyi amaçlayan fiziksel dönüşümü amaçlayan projeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu şekilde üretilen projelerin ise çözüm değeri taşımadığı gibi sorunu büyütürken şehrin başka bölgelerine taşıdığını gösteren örnekler çok sayıda örnek bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm modelleri dönüşüm alanında yaşayan insanların ekonomik, sosyal, kültürel özellikleri göz önüne alınarak her şeyden önce bu insanların da barınma hakkı olduğu ve dönüşüm sonrasında da barınma haklarının korunması gerektiği unutulmadan oluşturulmalıdır. Burada karşımıza çok önemli bir kavram olan “barınma hakkı kavramı” çıkmaktadır.

Barınma hakkı kavramı daha çok gecekondulu alanlarında dönüşümlerin başlaması ile ön plana çıkan bir kavramdır. Çünkü bu alanlarda yaşayan insanların birçoğu kendilerine ait olmayan araziler üzerinde konut inşa etmişlerdir. Kentsel dönüşüm projeleri ile yasal olarak fazla hakları olmayan bu insanların barınma hakları tamamen projeleri üreten karar vericilerin isteklerine göre şekillenmektedir. Genellikle ekonomik olarak yoksul olan bu insanlara ödeme gücünün üzerinde borçlandırılmak sureti ile konut temin edilmektedir. Bu borçları ödeme gücü olmayan insanlar doğrudan veya dolaylı olarak bu alanları terk etmeye zorlanmakta ve barınma hakları kentsel dönüşüm proje süreci içerisinde gerektiği gibi değerlendirilmemektedir.

Bu çalışmada; ülkemizdeki gecekondulu sorununa çözüm olarak oluşturulan kentsel dönüşüm modelleri içerisinde barınma hakkı kavramının öneminin İstanbul Sarıyer İlçesi Derbent Kentsel Dönüşüm Proje örneği bağlamında ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Çalışmanın temel varsayımları şunlardır:

1. Kentsel planlama sürecinde ruhsatsız konut alanları olan gecekondulu bölgelerine ilişkin sorunların çözümü için geliştirilen kentsel dönüşüm modellerinin bir çoğunun bu sorunları genellikle fiziksel mekan ve rant boyutuyla ele aldığı görülmektedir. Fiziksel dönüşümü temel alan dönüşüme konu alanlarda yaşayan insanların sosyal, kültürel, ekonomik, toplumsal özelliklerinin derinlemesine irdelenmediği dönüşüm projeleri doğrudan veya dolaylı olarak insanların yaşadıkları alanları terk etmeye zorlandıkları barınma hakkının sürece dâhil edilmediği gerçekçi bir çözüm değeri taşımayan fiziksel dönüşüm projeleri olacaktır.
2. Bu soruna yönelik üretilen çözümler, siyasal himayeciliği ve çıkarları içinde barındırdığı, belli kişi veya zümrelerin çıkarlarını gözettiği sürece başarıya ulaşmaktan çok uzak bir noktada olacaktır. Aksine sorunlar giderek büyüyecektir.
3. Birinci varsayımda belirtilen çerçevede oluşturulacak kentsel dönüşüm modellerine göre yapılacak uygulamalar sonucunda barınma hakkı değil ancak konut hakkı verilebilecektir. Bu dönüşüm uygulamaları sonucunda zamanla

insanların yaşadıkları yeri terk etmesi sonucu alanın soylulaştırılması ile ortada bırakılmış, dışlanmış bireyler, gruplar ortaya çıkacaktır.

1.2 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ VE SINIRLARI

Çalışmanın ilk aşamasında çalışmanın özünü oluşturan ve aralarında zamanla kopmaz bir bağ olan gecekondü, kentsel dönüşüm ve barınma hakkı kavramları ile bu kavramlar arasındaki ilişki kısaca açıklanacaktır.

Çalışmanın ikinci aşamasında ise gecekondü sorununa çözüm olarak günümüzde en etkin araç olarak görülen kentsel dönüşüm modellerinin nasıl oluşturulduğu ve bu sürece etki eden faktörlerin ve aktörlerin neler olduğu incelenmiştir. Dönüşüm projeleri hazırlanırken ve uygulanırken hangi kriterlere dikkat edilmesi gerektiği ifade edilmiş ve tüm bu veriler ışığında kentsel dönüşüm modellerinde barınma hakkı kavramının nasıl ele alındığı incelenmiştir.

Son olarak İstanbul, Sarıyer ilçesinde yer alan Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nde uygulanacak olan Çamlıtepe (Derbent) kentsel dönüşüm projesi üzerinden barınma hakkı kavramının dönüşüm modeli hazırlanırken hangi konumda bulunduğu değerlendirilecek ve barınma hakkı kavramının hangi konumda bulunması gerektiği ortaya konacaktır.

Bu verilerin elde edilmesi safhasında temel literatür taraması yapılmış ve çalışmanın her aşamasında bu tarama devam ettirilmiştir. Elde edilen veriler ışığında zaman içerisinde başarısız çözümlerle günümüzde büyük bir sorun olan gecekondü alanlarına ilişkin çözüm olarak görülen kentsel dönüşüm modellerinin oluşturulması ve uygulanmasında barınma hakkının ne kadar önemsendiği ortaya konmaya çalışılmıştır.

2 KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

2.1 BARINMA HAKKI KAVRAMI

Hak kavramı hukukçular tarafından “bir insanın isteyebileceği, ileri sürebileceği ve kullanabileceği bir durum” olarak tanımlanmaktadır (Akkoyunlu 1997, s. 31). Bir talebin hak olarak tanımlanabilmesi ve değerlendirilmesi için toplum tarafından kabul görmesi, hukuksal anlamda nitelik kazanarak yasalarla korunmuş ve hak sahiplerine de bu korumadan yararlanabilme yetkisi sağlamış olması gerekmektedir (Gökçe 2004, s. 32).

Hak kavramının tarihsel süreçte toplumsal yaşam içerisinde çeşitli sosyal ve hukuksal anlamda evrim süreçleri yaşadığı söylenebilir. Bu gelişmeler ve değişimlerin genellikle bir sosyal hareket, devrim ya da kriz nedeniyle ortaya çıktığı görülmektedir (Gökçe 2004, s. 32).

İnsan haklarının ortaya çıkışını, tarihsel süreç içerisinde yaşadığı gelişim ve değişimleri 3 döneme ayırarak, 1. Kuşak, 2. Kuşak ve 3. Kuşak insan hakları olarak sınıflandırmak mümkündür.

Bunların ilki Amerikan ve Fransız devrimlerinin sonucunda hak ve özgürlüklerin resmi hukuk belgelerine dönüşerek devletler tarafından tanınmasıyla birinci kuşak hakların ortaya çıktığı ve belirlendiği dönemdir. Bu haklar kişi özgürlükleri ve siyasi haklar olarak adlandırılan; özgürlük hakkı, mülkiyet hakkı, konutun ve özel yaşam dokunulmazlığı, din ve vicdan özgürlüğü, haberleşme ve yerleşme özgürlüğü, dernek ve toplanma özgürlükleri vb. hak ve özgürlüklerdir. Bu dönem insan haklarının ilk olarak ortaya çıktığı ve devletler tarafından resmi olarak hukuk belgeleri ile tanındığı dönemdir.

İkinci dönem 19.yy’ın ikinci yarısında hukuksal özgürlüklerden sadece belli bir kesimin yararlandığı 1. Kuşak hakların sağladığı imkânlardan herkesin eşit şekilde faydalanmadığı gerçeğinin gün yüzüne çıkması ile başlar. Eşitlik kavramının öne çıkması ve eşitlik isteyen seslerin giderek yükselmesi ile özgürlüklerin toplumsallaşması, bir yandan daha iyi çalışma ve yaşama şartları isteyen, ezilen,

sömürülen işçi sınıfının mücadelesi, öte yandan sosyal devlet kavramlarının etkisiyle 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren tanınan Toplumsal ve Kültürel haklar ikinci kuşak hakları oluşturmaktadır. Bu haklar verilen mücadeleler sonucunda ancak 20. yy başlarında çeşitli anayasalarca düzenlenerek kurumsallaşmıştır. İkinci kuşak hakları Barınma hakkı, grev hakkı, sendika özgürlüğü, çalışma, dinlenme ve toplumsal güvenlik hakları ile yeterli yaşam düzeyine sahip olma hakkı şeklinde sıralamak mümkündür.

Üçüncü dönem ise 2. Dünya Savaşından sonra insan haklarının sadece ulusal düzeyde devletlerin iç sorunu olmaktan çıkarak uluslar arası düzeyde toplumların bütününe ilişkin olduğu bilincinin doğmasıyla başlar. İnsan haklarının uluslar arası düzeyde kurumsallaşmasının 1948’ de Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nda kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ile başladığı bilinmektedir. Sürecin devamı niteliğinde olan ve İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde ki boşlukları da dolduran Avrupa toplumsal Yasası 1961 yılında kabul edilmiştir. Bu tarz uluslar arası belgelerle başlayan yeni dönemin birikimi sonucunda 1982 yılında dayanışma hakları olarak adlandırılan üçüncü kuşak haklara ilişkin Uluslar arası Üçüncü Pakt Ön Tasarısı hazırlanmış ve bu metinde 4 özgün hak belirlenmiştir. Bunlar barış hakkı, gelişme hakkı, çevre hakkı ve insanlığın ortak mirasına saygı hakkıdır.

Çalışmanın asıl konusu olan barınma hakkı tarihsel süreç içerisinde 2. Kuşak haklar kapsamında yer almaktadır. Teknolojinin gelişmesi ve hızlı endüstrileşmenin sonucunda kentte açığa çıkan yoğun işgücü talebi kırdan kente kısa sürede gerçekleşen yoğun göçlerle karşılanmıştır. Göç eden bu kitleler devletlerin kente hızlı ve çok yoğun olarak gelen nüfusun ihtiyacı olan planlı, insan onuruna yakışır konut alanları ve kentsel mekânlar üretecek ekonomik gücünün olmamasından dolayı barınma sorunlarını kendi imkânları ile çözüm yoluna gitmişlerdir. Bu durumun sonucunda plansız, yapı kalitesi düşük, kentsel sosyal ve teknik altyapı olanaklarından yoksun ve çarpık kentsel mekânlar, konut alanları olan gecekondu bölgeleri oluşmuştur.

Barınma hakkı kavramı günümüzden farklı olarak ilk doğduğu zamanlarda gecekondu alanı olarak tanımlanan konut alanlarında yaşayan insanların daha iyi şartlarda yaşamak ve çalışmak istemeleri sonucu ortaya çıkmıştır. Günümüzde ise barınma hakkı

insanların yaşadıkları yerde kalma mücadelesi halini almıştır. Bu durumu açıklayacak olursak; başlarda kentsel çöküntü alanlarına çözüm getirmeyi amaçlayan masum ve olumlu yaklaşımlar olarak ortaya çıkan yenileme hareketleri özellikle 1950'lerden sonra gelişen kentsel doku içerisinde oldukça merkezi noktada kalan kentsel çöküntü bölgelerinin sermaye için oldukça cazip bir rant aracı olarak görülmesiyle değişikliğe uğramıştır. Öncelikle Amerika'da başlayan ve hızla tüm dünyaya yayılan mevcut dar gelirli nüfusu yerinden eden ve bu alanlara getirisi çok daha yüksek olan ofis, iş merkezi ve lüks konut gibi yapılaşmalar öneren uygulamalar halini almıştır. Bu uygulamalar ile kent topraklarının artık sermayenin yönlendirmesine göre şekilleneceği görülürken bir yandan da kentleri soylulaştırma kavramı ile tanıştırmıştır (Görgülü 2009, s. 769). Sermaye çeşitli yöntemlerle bu alanları dönüştürmek değiştirmek ve bu alanlardan oldukça büyük rantlar elde etme çabasıdır. Amacına ulaşmak için ise bu alanlarda yaşayan insanları buralardan uzaklaştırmaktadır. İşte barınma hakkı kavramı da tam bu noktada insanların yaşadıkları yerde kalma mücadelesi olarak devreye girmektedir.

Tüm dünya da olduğu gibi Ülkemizde de özellikle 1980'lerden sonra kentsel çöküntü bölgeleri sermaye için oldukça cazip bir rant aracı olarak görülmeye başlamıştır. Bu durum kentsel çöküntü alanlarında yaşayan dar gelirli nüfusu yerinden eden, sorunun çözmekten ziyade kentin farklı bölgelerine dağıtan ve barınma hakkının insanların yaşadıkları yerde kalma mücadelesi haline dönüştüren uygulamaları doğurmuştur.

Barınma hakkının, insanların sadece 4 duvarı olan bir konuta sahip olması olarak değil, uzun yıllardır hayatlarını sürdürdükleri bölgelerde, kültürlerine, gelenek ve göreneklerine, yaşam tarzlarına uygun olarak geliştirilen projeler ile daha sağlıklı bir konut ve bunun yanında hayatlarına devam etmeleri için gerekli olan iş alanlarına ve sosyal donatı alanlarına da erişimlerinin olması olarak tanımlanması mümkündür.

2.1.1 Barınma Hakkının Diğer İnsan Hakları İçindeki Yeri

1996 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen Habitat II toplantısı sonucunda barınma gereksinimini sağlayan konutun insanlar için temel bir hak olarak sayılıp sayılmayacağı konusu tartışmalara neden olmuştur. Konutun insanlar için temel bir hak olarak kabul edilmesi durumunda devletlere yeni yükümlülükler ve sorumluluklar getireceği gerekçe gösterilerek başta ABD olmak üzere bazı devletler bu öneriye karşı

durmuşlardır (Keleş 2007, s. 438). Günümüzde gelişen teknoloji ve değişen isteklerin etkisi ile var olan insan haklarının çeşitliliğini arttırmak, kapsamını genişletmek için çeşitli ulusal ve uluslar arası kuruluşlar tarafından yoğun çabalar harcanmaktadır. Dünyayı ekonomik olarak iyi seviyede olan varlıklı ulusların gözü ile bakan, yoksul halkların durumunu göz ardı eden bir yaklaşım sonucu bazı devletler tarafından konutun bir insan hakkı olarak kabul edilmesi önerisine karşı çıkılmasının kabul edilebilirliği bulunmamaktadır. Nitekim aldıkları yoğun tepkiler sonucunda söz konusu devletler de tavırlarını yumuşatmak zorunda kalmışlardır (Keleş 2007, s. 439).

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Komisyonu tarafından 1995 yılında uzmanlardan oluşan bir komisyona insan hakkı olarak konut konusunu, inceletme kararı almıştır. İnsan Yerleşmeleri Komisyonu'nun, İnsan hakkı olarak konut konusunu inceleyecek olan Uzmanlar Komisyonu'nun görev çerçevesini belirlerken belirtmiş olduğu gibi, konut hakkı demek devlet tarafından tüm vatandaşlarına konut üretilmesi veya her isteyene bedelsiz olarak konut sağlamasını, hakkın tüm sonuçlarından herkesi yararlandırmasını gerektirmemektedir (Keleş 2007, s. 439). Bununla birlikte konut hakkı devletlere yüklediği birtakım sorumluluklar yüklenmesi bulunmaktadır. Bunlardan sorumluluklar; konut sahipliği hakkının güvence altına alınması, konutta ayrımcılığa son verilmesi, yasalara aykırı olarak ve topluca yapılan konuttan çıkarılmanın önlenmesi, evsizliğin giderilmesi ve konut ihtiyacı olan herkesin konut sahibi olmalarını sağlayacak karar süreçlerinde söz sahibi olmaları şeklinde sıralanmaktadır (Keleş 2007, s. 439).

Söz konusu uzmanlar komisyonu tarafından 1996 yılında Cenevre'de yapılan toplantıda konut hakkının tek başına ele alınamayacağı belirtilerek diğer bir takım insan hakları ile arasındaki bağlantı ve bütünleyiciliğe dikkat çekilmiştir. Konut hakkı ile birlikte ele alınması ve irdelenmesi gereken haklardan bazıları; eşitlik, ayrımcılığın önlenmesi, cinsiyet eşitliği, iyelik hakkı, adil yargılanma hakkı, seyahat ve yerleşme özgürlüğü, konut dokunulmazlığı şeklinde ifade edilmektedir (Keleş 2007, s. 439).

Bu bağlamda barınma hakkının gerçekleştirilmesi sürecinde, devletlerin daha sosyal bir devlet anlayışı içerisinde hareket etmeleri gerekmektedir. Sosyal devlet vatandaşlarına insan onuruna yakışır bir şekilde asgari bir yaşam düzeyi sağlamakla görevli devlet

anlayışıdır. Bunun sosyal adaleti sağlamaktan geçtiğine inanır ve bu yüzden devletin sosyal ve ekonomik yaşama aktif müdahalesini meşru ve gerekli gören bir anlayışı ifade eder (Bulut 2003, s. 174).

Sosyal devlet kavramı, 1850'lerden sonra ortaya çıkan daha sonra hızlı gelişme gösteren ve 20. yüzyıl boyunca ön planda olan bir anlayıştır. Sosyal devlet anlayışı getirmiş olduğu sosyal refah uygulamaları ve geniş bir kamu hizmeti demetiyle, özellikle, sanayi toplumlarında ortaya çıkan zayıf kesimlerin insan onuruna yaraşır bir yaşam standardına kavuşmasını amaçlamış ve bu konuda hayati bir rol oynamıştır (Bulut 2003, s. 173). Bu standartların başında devletlerin konut üretiminde aktif rol alması ve insanların gelir durumuna göre erişilebilir ödeme koşulları sunularak yasal yollarla insan onuruna yakışır konut sahibi olmalarının kolaylaştırılması gelmektedir. Bu şekilde ulusal düzeyde üretilen sosyal refah uygulamaları, konut politikaları ve geniş kamu hizmetleri ile insanların kentsel sosyal, kültürel hizmetlere ve iş alanlarına erişilebilir konut alanlarında temel insan haklarından biri olan barınma hakkını kullanmaları sağlanarak gecekondü alanları gibi kentsel çöküntü alanlarının oluşması ve yayılmasının engellenebileceği düşünülmektedir.

Ne var ki bu durum sonsuza kadar devam etmemiş 20. yüzyılın sonuna doğru sosyal devlet anlayışı ile devletin üstlendiği sorumluluklar ciddi eleştiri ve tartışmalara konu olmuştur. Bu eleştiri ve tartışmaların en önemli noktasını ise, devletlerin sosyal uygulamalarla yüklendiği sorumluluklar devletlere sürekli artan ekonomik bir yük durumuna gelmesi oluşturmuştur. Buna göre, devletin ulusal ekonomi içindeki etkinliği artmış ve bu durum, onun görevlerini hakkıyla yerine getirmesine engel teşkil etmiştir. Çözüm, ulusal ekonomide serbest piyasa sistemini güçlendirmek ve devletin iktisadi ve sosyal etkinliklerini azaltmaktır. 1970'lerde ortaya çıkan ve 1980'lerde yoğun bir biçimde uygulama alanı bulan özelleştirme uygulamaları bu çerçevede anlam kazanacaktır (Bulut 2003, s. 173).

1980'li yıllarda oldukça popüler ve ön planda olan özelleştirme kavramının, 1990'lı yıllara gelindiğinde yerini uluslar arası düzeyde etkili ve çok daha geniş kapsamlı olan küreselleşme kavramına bıraktığı görülmektedir. Küreselleşme sözlük anlamıyla, uygulamada, dünya çapında bir şeyler yapma politikası, süreci ya da eylemi olarak

tanımlanmaktadır. Küreselleşme, en genel anlamıyla, bir coğrafi birim olarak dünyanın tümünün bütünleşmesine, yani, küresel bir topluma ve küresel bir kültüre sahip olma durumuna gelmesine işaret eder (Bulut 2003, s. 181). Küreselleşme ile ilgili çok sayıda tanım bulunmakla birlikte, Giddens (1998, s. 66) küreselleşmeyi, yerel olayların uzakta gerçekleşen olaylarla biçimlendirilmesi yoluyla, dünya çapında sosyal ilişkilerin yoğunlaşması olarak tanımlar. Robertson (1999, s. 21) ise gelişmenin insanlık üzerindeki etkisine işaretlerle, küreselleşmenin, hem dünyanın küçülmesine hem de bir bütün olarak dünya bilincinin güçlenmesine gönderme yaptığını söyler.

Küreselleşmenin etkisi ile hızla yayılan ve uluslar arası arenada da boy gösteren liberalleşme ve özelleştirme modası ile birey, içerisinde bulunduğu durumla baş başa bırakılmaktadır. Bu durum Ülkemiz tarafından Habitat II de sunulan resmi yazı üzerinde de etkili olmuştur. Resmi yazının içeriğini oluşturan ana konunun küreselleşme kavramı olduğu görülmektedir (Keleş 2007, s. 439). Küreselleşmenin etkisi ile birlikte ülkemiz de etkinliği artan dış etkenlerin, iç etkenlerle ortak bir şekilde, ülkemizde, yoğun olarak bulunan gecekondü alanlarında yaşayan yoksul halkın barınma hakkının somutlaştırılmasını engellediği görülmektedir.

Bununla birlikte, Habitat II toplantısında barınma hakkının, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nde yer aldığı biçimiyle insan hakkı olarak adım adım gerçekleştirilmesi zorunluluğuna değinilmekte olup aynı zamanda barınma hakkının kültürel, ekonomik, siyasal, toplumsal ve yurttaşlık gibi bütün insan haklarının bütünselliği içinde ele alınması gerektiği vurgulanmaktadır.

2.1.2 Uluslararası Düzenlemelerle Barınma Hakkı Kavramı

İnsan onuruna yakışır bir şekilde, insanın bedensel ve ruhsal sağlığına uygun, kentsel sosyal, kültürel ve iş alanlarına erişilebilirliğin yeterli olduğu barınma koşullarına sahip olmak şeklinde tanımlanan barınma hakkının, temel insan haklarından biri olarak kabul edilmesi gerektiği görülmektedir (Keleş 2007, s. 439). Birleşmiş Milletler Örgütü tarafından, 1987 yılında hazırlanan 2000 Yılı İçin Küresel Konut Stratejisi adlı belge, barınma hakkını oluşturan bileşenleri yeterli düzeyde mahremiyet, güvenlik, aydınlanma ve havalandırma, temel altyapı hizmetleri ve işyerine yakınlık olarak sıralamıştır.

Günümüzde, Batılı ülkelerin birçoğunda, konut halkın en temel ihtiyaçlarından biri olarak kabul edilmekte ve temel hizmetler arasında konutun da adı geçmektedir. Ancak barınma hakkına bir insan hakkı olarak yasa ve anayasalarda tam olarak açıklanmamasından dolayı insanların bu haklarını kullanarak kolayca konuta ulaşmaları uygulamada pek mümkün olmamaktadır. Barınma hakkı kavramı yasa ve anayasalarda net ve açık olarak yer almamakla birlikte, barınma hakkı uluslar arası düzenlemelerle ve insan hakları sözleşmeleriyle daha kapsamlı tariflenmiş ve güvence altına alınmıştır. Bu belgeler ile insanların barınma hakkını kullanmalarının sağlanması konusunda devletlere bir takım sorumluluk ve görevler yüklenmiştir.

Uluslararası insan hakları hukukunda, ülkelere halkın barınma ihtiyacının sağlanması konusundan her isteyene bedelsiz konut vermek zorunda bırakan bir kural bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Uluslararası insan hakları hukuku ülkelerin, halkın barınma hakkının sağlanması konusundaki sorumluluğunu, ülkelerin kaynaklarını olabildiğince konut gereksiniminin giderilmesi yönünde kullanması ve bu sayede insanların daha iyi şartlarda ve ekonomik olarak erişilebilir konutlarda yaşamalarının adım adım gerçekleştirilmesi gerekliliğine vurgu yapmaktadır.

Barınma hakkı sağlanması konusunda uluslar arası düzenlemeler;

Birleşmiş Milletler Genel Kurulunda 1948 yılında kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinin birinci fıkrasında; "*Herkesin, gerek kendisi, gerekse ailesi için, yeterli beslenme, barınma, sağlık bakımı ve gerekli toplumsal hizmetler de içinde olmak üzere, esenlik ve gönencini sağlayacak uygun bir yaşam düzeyine; işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık, ya da geçim olanaklarından, kendi istenci dışında yoksun kalacağı başka durumlarda, güvenliğe hakkı vardır.*" denilmektedir. Söz konusu bildirinin 25. maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımdan da anlaşılacağı gibi barınma hakkının da diğer temel insan hakları arasına eklendiği görülmektedir. Ancak İnsan Hakları Evrensel Bildirisi yumuşak yasa¹ niteliği taşımasından dolayı devletler için bağlayıcı olmaktan çok, yönlendirici bir kılavuz niteliğindedir. İnsan Hakları Evrensel Bildirisi gibi tüzel araçlarda yer alan kuralların devletler üzerinde bağlayıcı

¹ yumuşak yasa: Taraf olan devletler için maddeleri bağlayıcı nitelik taşımayan, daha çok yönlendirici olan uluslar arası bildiri, sözleşme.

etki yapabilmesi ancak, onlarla ilgili uluslararası sözleşmelerin üye devletlerce onaylanmasına ve uygulanmasına bağlıdır.

Bu duruma örnek olan belgelerden biri yaklaşık 150 devletin taraf olduğu 1966 tarihli Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, devletler üzerindeki bağlayıcılık yolunu açan araçlardan biridir. Bu Sözleşme'nin metninde 11.maddesinde (fıkra 1), "*Bu Sözleşmeye Taraf olan Devletler herkese, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam standardına sahip olma sağlar. Bu standart, yeterli beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini de içerir. Taraf Devletler bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlamak için, kendi serbest iradelerine dayalı uluslararası işbirliğinin esas olduğunu kabul ederek, uygun tedbirleri alırlar.*" denilmektedir. Bu sözleşme ülkemiz tarafından onaylanması kabul edilmesinin üzerinden 37 yıl geçtikten sonra 2003 yılında gerçekleşmiştir. İnsan Hakları Evrensel Bildirisi ve Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi ikiz sözleşmeler olarak tanımlanmaktadır. İkiz sözleşmelerden Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar ile ilgili olanında yer alan hakları 2. Maddenin, 1. Fıkrasında taraf devletlerin; "*Bu Sözleşmeye Taraf her Devlet, gerek kendi başına ve gerekse uluslararası alanda özellikle ekonomik ve teknik yardım ve işbirliği vasıtasıyla bu Sözleşmede tanınan hakları mevcut kaynakları ölçüsünde giderek artan bir şekilde tam olarak gerçekleştirmek için, özellikle yasal tedbirlerin alınması da dahil, gerekli her türlü tedbiri almayı taahhüt eder.*" denilmektedir.

Barınma hakkının da içinde yer aldığı ekonomik, toplumsal ve kültürel hakların, siyasal haklarda olduğu gibi, yurttaşın hemen sunulmasını gerektiren bir kural bulunmamasıyla birlikte sözleşmeye taraf olan devletler bu hakların sunulmasında her türlü ayrımcılıktan uzak ve zamanla giderek artan bir şekilde hareket etmelerinin gerektiğine sözleşme metninde yer verilmiştir. Ayrıca, bu kategoride yer alan haklarla ilgili olarak bireysel başvuru ve bir devletin bir başka devleti şikâyet etmesi de söz konusu değildir.

Barınma hakkına ilişkin olarak Avrupa Sosyal Şartı'nın 16. Maddesinde; "*Akit Taraflar, toplumun temel birimi olan ailenin tam gelişmesi için gerekli koşulları sağlamak üzere sosyal yardımlar ve aile yardımları, mali düzenlemeler, konut sağlama, yeni evlilere yardım ve diğer uygun araçlarla aile yaşamının ekonomik, yasal ve sosyal bakımdan*

korunmasını desteklemeyi taahhüt ederler.” denilmektedir. Bu maddede sözleşmeye taraf devletlerin toplumun çekirdeği olan ailenin gelişmesi için gerekli olan koşulların sağlanması ile yükümlü olduğunu belirtmektedir. İşte barınma hakkı da bu yükümlülükler arasında yer alan haklardan biri olarak görülmektedir.

Ayrıca Konut hakkıyla ilgili olarak, teknik anlamda devletlerin imza ve onayına açılmış bir uluslar arası sözleşme olmayan Gözden geçirilmiş Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde; *“Devletler barınaktan yoksun kalma durumunu da tedricen ortadan kaldırmaya yönelik önlemler almalıdırlar. Devlet halkın kabul edilir düzeyde kentlerden yararlanabilmesini sağlamakla ve maddi olanağı dar olanlar için konut giderlerini ulaşılabilir bir düzeyde tutmakla yükümlüdür.”*denilmek suretiyle, Devletlere; konut hakkı ve konut çevresini koruma altına alma ve yaşayan herkesin konut ihtiyacının karşılama yükümü getirilmiştir (Sur 1995, s. 107). Uluslararası belge ve sözleşmelerde konut hakkına yer verilmesinin temel nedeni, barınma ihtiyacını karşılayamayacak durumda olmanın temel bir insan hakkı ihlali olarak görülmesidir (Bulut 2009, ss. 216-217). Avrupa Konseyi'nin yetkili organlarınca Mart 1992'de kabul edilen ve Mayıs 2004'de gözden geçirilmiş olan Avrupa Sosyal Şartı'nda barınma hakkı kavramı geniş bir biçimde ele alınmıştır. Bu belgenin konut bölümünde; *“Konut herkesin kimliğini belirleyen kişisel bir mekan ve alandır. Konuta erişebilme ve konut hakkı Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi'nin 25. maddesinde yer almıştır. Kentler konut sağlanmasında belirleyici bir rol oynarlar. Bununla birlikte konut sıkıntıları bütün Avrupa'da artmaktadır. Herkesin elverişli barınma koşulları içinde yaşamaya hakkı vardır. Konut sunumu tek başına yaşayanların ve ailelerin çeşitli gereksinmelerini karşılamalı ve yaşam biçimlerindeki ve toplumsal ve ekonomik koşullardaki değişikliklere uyum sağlayabilmelidir.”* denilmektedir.

Bu belgelerin dışında herkesin yeterli bir barınma hakkına sahip olması gereği, Birleşmiş Milletler Toplumsal İlerleme ve Gelişme Bildirisi (1969), Vancouver İnsan Yerleşmeleri Bildirisi (1976) ve Habitat II İstanbul Bildirisi (1996) gibi bildirilerle de tanınmıştır. Habitat II (İstanbul) Bildirisi'nin barınma hakkıyla ilgili 8. maddesinin ilk cümlesinde; *“Uluslararası hukuk belgelerinde yer aldığı biçimiyle, konusu yeterli bir barınma olanağının sağlanması olan hakkın tam ve giderek artan bir biçimde gerçekleştirilmesi konusundaki kararlılığımızı yineliyoruz.”* denilmektedir.

Habitat Gündemi adı verilen Eylem Planı'nda da benzer anlatımlara yer verilmiştir. Örneğin, Habitat Gündemi adını taşıyan Eylem Planı'nın 39. maddesinde, devlet ve hükümet başkanları tarafından; *"Uluslararası hukuk belgelerinde yer alan yeterli bir konut hakkının tam ve geliştirilerek gerçekleştirilmesi ereğine bağlılığımızı vurgulamak isteriz. Bu bağlamda, hükümetlerin insanların konut edinmeleri, konutlarını ve çevrelerini koruma ve iyileştirme gücüne kavuşturma zorunda olduklarını düşünüyoruz. Herkesin sağlık koşullarına uygun, güvenli, güvenilir, ulaşılabilir ve karşılığı ödenebilir, temel hizmetlere ve kolaylıklara sahip yeterli bir konuta sahip olabilmesi için ve konuta ve tüzel bir mülkiyet güvencesine ve konutta ayrımcılıktan uzak kalma özgürlüğüne sahip olabilmesi için yaşama ve çalışma koşullarını hakça ve sürdürülebilir bir biçimde iyileştirme amacına bağlı olduğumuzu belirtmek isteriz."* denilmektedir (Keleş 2007, s. 432).

Bunların yanı sıra herkesin değil, kimi kümelerin barınma haklarından söz edildiği ülkemizin de taraf olduğu uluslararası hukuk belgelerinin de olduğu görülmektedir. Bu belgelerden bazıları;

- 1) Her Türlü Irk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılması Sözleşmesi (1965) (madde 5/a),
- 2) Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Giderilmesi Sözleşmesi (1979) (madde 14),
- 3) Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Bildirisi (1959) ve Çocuk Hakları Sözleşmesi (1980) (madde 27),
- 4) Göçmen İşçilerle Ailelerinin Barınma Hakları Sözleşmesi (1950) (madde43),
- 5) İşçilerin Barınma Haklarına İlişkin Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Tavsiyesi (1961) (madde 119). ILO' nun bu konuya ilişkin 40'a yakın Sözleşme ve Tavsiye Kararları bulunmaktadır.
- 6) Mültecilerin Barınma Hakları Sözleşmesi (1951),
- 7) Yerli Halkların Barınma Hakları Sözleşmesi. Birleşmiş Milletler Örgütü İnsan Yerleşmeleri Konferansı (Habitat II, İstanbul, 1996) şeklinde sıralanabilir.

1949 tarihli Amerikan Konut Yasası'nda, "*Her Amerikan ailesine çağdaş bir konut ve elverişli bir yaşam çevresi...*" sağlanmasından söz edildiği halde, özellikle Amerika Birleşik Devletleri tarafından, 7.maddede yer alan sözleşmeye ilişkin olarak, devlete getirebileceği yük göz önüne alınarak, konutun yurttaşlara, daha doğrusu insanlara bir hak olarak tanınması yolundaki önerilere karşı çıkmıştır. Habitat II belgelerinde barınma hakkının çok genel bir anlatımla yer alması konusunda ABD güçlükle ikna edilebilmiştir (Keleş 2007, s. 439).

Devletlerin barınma hakkı ile ilgili olarak en korktukları konu uluslararası hukuk belgelerinde yer aldığı biçimiyle, barınmadan bir hak, insan hakkı olarak söz edilmesi ile devletlerin ağır bir yük ve siyasal yükümlülük altına girebilecek olmalarıdır. Ancak bu durum konut hakkı bağlamında, devletin ödevinin kapsamı ve yurttaşın isteminin içeriği ve sınırının ayrıntılı bir şekilde çizilmesi ile devletlerin ağır bir yük ve siyasal yükümlülük altına girmelerinin önüne geçilerek halkın barınma haklarını kullanarak insan onuruna yakışık, kaliteli kentsel mekânlarda, sosyal donatı ve iş alanlarına erişilebilirliğin olduğu konut alanlarında yaşamalarının sağlanabileceği düşünülmektedir.

2.1.3 Türkiye’de Yasal Düzenlemelerle Barınma Hakkı Kavramı

Ülkemizde barınma hakkına yönelik yasal düzenlemeleri incelenirken 1961 ve 1982 anayasalarının karşılaştırmalı bir analizi yapılacaktır. Bilindiği üzere 1961 anayasası doğduğu dönemin baskıcı uygulamalarına karşı daha çağdaş ve demokratik bir Türkiye oluşturmak amacıyla düzenlenmiştir. 1961 anayasasında bu durumun sonucu olarak kişi hak ve özgürlüklerine daha geniş oranda yer verilmiştir. Ayrıca 1961 anayasası sosyal devlet yapısının ön plana çıktığı bir yasa olmasından dolayı barınma hakkının sağlanması konusunda konut hakkını bir sosyal hak kapsamında ele aldığı ve devlete daha net görev ve sorumluluklar yüklemektedir.

1982 anayasası ise daha otoriter bir görüşün ürünü olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle 1962 anayasasında geniş yer verilen ve önemsenen kişi hak ve özgürlükleri 1982 anayasasında daha kısıtlı ve otoritenin gücü altında kalmıştır. Dolayısıyla 1982 anayasasının konut hakkını dolayısıyla barınma hakkını çok da sosyal bir hak olarak gördüğünü söylemek pek mümkün değildir.

Söz konusu anayasalarda barınma hakkının sağlanması konusunda yer alan maddelere bakacak olursak; 1982 Anayasası'nın 17. maddesi ile 56 ve 57. maddelerinde vatandaşların insan onuruna yakışır bir şekilde sağlıklı kentsel mekânlarda, yaşama ve barınma hakları koruma altına alınmıştır. Anayasamızın 17. Maddesinde; "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir." hükmüne yer verilmiştir. Bununla birlikte Anayasası'nın 56. Maddesinde; "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir.", 57. Maddesinde ise; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." hükümleri yer almaktadır. Bu hükümler birbirlerini tamamlayıcı nitelikte olup, vatandaşların sahip olduğu hakları tanımlamakta ve bu hakların sağlanması konusunda devletin ödev ve sorumlulukları belirtilmektedir. Anayasada da belirtildiği üzere devlete vatandaşların sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamaları için gerekli düzenlemeleri yaparak konut ihtiyaçlarını karşılamalarına yardımcı olacak tedbirleri alma sorumluluğu yüklenmiştir. Bu maddeler ile barınma hakkı güvence altına alınmış gibi görünse de aslında tam olarak bir güvence söz konusu değildir.

Bu durumu ve 1982 Anayasası'nın ilgili maddelerini 1961 Anayasası ile karşılaştırmalı olarak açıklamak konunun daha net anlaşılmasını sağlayacaktır. Konut hakkı tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de herkese tanınmış bir hak olmasının yanında özellikle yoksul ve dar gelirli kesim için çok daha büyük bir öneme sahiptir. Bu nedenle uluslararası ve ulusal düzeyde hazırlanan insan hakları sözleşmelerinde ve yasal belgelerde yoksul ve dar gelirli kesimlere özellikle yer verilmektedir.

Ülkemizde de barınma hakkı anlamında düşünebileceğimiz konut hakkı daha ağırlıklı olarak toplumun yoksul ve alt gelir grubuna yönelik bir sosyal hak olarak görülmekte ve yasal düzenlemeler bu yönde şekillenmektedir. 1961 Anayasası ile tariflenen sosyal devletin öncelikli hedeflerinden bu haktan biri ödeme gücü kısıtlı olan ve yasal yollarla konut sahibi olmaları oldukça güç olan yoksul ve alt gelir grubu halkın yararlandırılmasıdır. 1961 Anayasası'nın 49. Maddesinde; "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır." hükmü ile devleti toplumun özellikle yoksul ve dar gelirli halkın konut ihtiyacını karşılamakla yükümlü kılarken, 1982 Anayasası devletin üzerinde yer alan

yükümlülüğü "...konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır (m. 57)." şeklinde düzenlenmiştir. Konut sorununa yönelik olan yaklaşımın bu şekilde değiştirilmesi ile kapsam genişletilmiş konut sorununa ihtiyaç sahibi birey ve hak özneleri açısından yaklaşımdan kaçınılmıştır (Balkır 2010, s. 344). Hazırlandığı dönemin de etkisi ile devletin sosyal hayata daha fazla müdahalesini ve desteğini savunan sosyal devlet sistemini öngören 1961 Anayasası, barınma hakkını sosyal bir hak olarak görerek konut sorununu bu bağlamda çözüme kavuşturmayı hedeflediği düşünülmektedir. Buna karşılık kenar başlığında "konut hakkı" kavramını kullanan 1982 Anayasası'nın (m. 57), konut sorununa sosyal haklar ve sosyal devlet anlayışıyla yaklaştığını ileri sürmek pek mümkün görünmemektedir (Kaboğlu 1995-1996, s. 37).

Barınma hakkı tam anlamıyla ancak insan onuruna yakışır, sağlıklı ve temiz bir çevrede yaşama imkânı olduğunda tam olarak kullanılabilir. Bu nedenle 1982 Anayasasında sağlıklı bir çevre ile konut hakkı birbirini tamamlayıcı şekilde düzenlenmiş ve devlete bu iki hakkın birlikte ele alınması ve gerçekleştirilmesine yönelik sorumluluk ve görevler yüklenmiştir. Bununla birlikte 1982 Anayasası'nın 65. Maddesinde düzenlendiği üzere devlet Anayasa ile belirlenen görevleri ekonomik kaynakları el verdiği ölçüde yerine getireceği belirtilmektedir. Bu madde ile Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen devletin vatandaşların barınma hakkının sağlanmasına yönelik yükümlülüğü halkın ihtiyacı ve talebi olduğunda değil ancak devletin ekonomik imkânları elverdiği zaman, kısacası devlet isterse kullanacağı şekline dönüşmektedir. Bu durum sonucunda da söz konusu maddelerin etkin ve hızlı bir şekilde uygulanarak barınma sorununun çözümünün sağlanması uygulamada pek mümkün görünmemektedir.

Bununla birlikte özellikle yoksul ve dar gelirli vatandaşların en önemli ihtiyacı olan konuta yönelik barınma hakkının gerçekleştirilmesinde, kullanılabilmesi düşünülen; devletin mali kaynaklarının yeterliliği ölçüdeki sorumluluğu ve bu sorumluluğun sınırı; devletin gerek sosyal devlet kimliğiyle ve gerekse konut hakkının bir sosyal hak olması nedeniyle, devletin bu hakla ilgili yapma edimiyle yüklendiği anayasal sorumluluğunu ortadan kaldırmaz (Balkır 2010, s. 344).

Sonuç olarak 1961 anayasası daha açık, şeffaf ve katılımcı bir anlayışla hazırlanmıştır. 1961 Anayasası'nda kişi hak ve özgürlüklerinin daha geniş tanımlandığı ve önemsendiği, özellikle yoksul ve alt gelir grubuna yönelik barınma hakkının sosyal bir hak olduğunu savunan ve bu hakkı vatandaşlara verme yolunda da sosyal devlet yapısını savunan bir anayasadır. 1982 anayasası daha katı ve kazuistik² bir yapıya sahip olmakla birlikte kişi hak ve özgürlükleri bakımından daha kısıtlı yaklaşan, otoritenin gücünü ön planda tutarak ve barınma hakkı bağlamında konut sorununu daha genel çerçevede ele almaktadır. Ayrıca 1982 anayasası konut sorununun çözümünde devlete yüklediği yükümlülüğü devletin ekonomik imkânları çerçevesinde gerçekleştirmesine bağlaması açısından da sosyal devleti geri plana atarak halkı kendi çözümlerini üretmek zorunda bıraktığı düşünülmektedir.

2.2 GECEKONDU KAVRAMI VE BARINMA HAKKI

İlgili literatür de yapılan araştırmalar gecekodu sorununun özellikle hızlı nüfus artışının görüldüğü gelişmekte olan ülkelerin büyük şehirlerinde yaşandığını ortaya koymaktadır.

Türkiye'de de gecekondulaşma olgusunun bu tespate paralel gerçekleştiği görülmekte olup, ülkemiz kentlerinde yer alan kaçak yapıları, “gecekodu”, “imar mevzuatına aykırı yapı” ve “mevzuata uygun ancak şehircilik + planlama ilkelerine aykırı yapı” olmak üzere üç başlık altında değerlendirmek mümkündür. Gecekodu kavramına ilişkin çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Bunlardan bazıları;

- i. Kent Bilim Terimler Sözlüğü'nde gecekodu; “Yapı kurallarına aykırı olarak, kamu ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin rızası dışında yapılan, dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” olarak tanımlanmaktadır (Keleş 1998).
- ii. Ülkemizde Gecekodu olgusunun tanımı ilk defa 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Kanun'un 2.maddesinde yer almıştır. Bu kanunda gecekodu; “İmar ve yapı işlerini düzenleyen yasalara ve genel hükümlere aykırı, Arsa

² Her şeyi kuralla çözüme yöntemi, ayrıntıcı.

sahibinin rızası alınmadan, İzinsiz, kaçak yapı olarak tanımlanmaktadır (775 sayılı Gecekondu Kanunu 1966).”

- iii. Gecekondu için yapılmış tanımlardan biri de, “imar yasalarına aykırı olarak çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak acele yapılmış konutlara verilen isimdir.” şeklindedir (Eke, 2000).

İmar mevzuatına aykırı yapılar ise; “İmarlı alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar.” olarak tanımlanabilir (TMMOB 2004, s. 95).

Türkiye' de gecekondu olgusunun ortaya çıkışı ve gelişme süreci incelenirken en büyük etkenlerin özellikle büyük şehirlerde yer alan sanayinin hızla gelişmesi sonucu artan işgücü ihtiyacı ve kırdan daha çekici olan şehir hayatı olduğu görülmektedir. Bu etkenlerin sonucunda kırdan kente hızlı gerçekleşen göçler sonucunda kentlerde büyük nüfus yoğunlaşmaları meydana gelmektedir. Bu nüfus yoğunlaşmaları sonucunda kentler de işleyişi ciddi manada etkileyen ve üzerinde önemle durulması gereken çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Gecekondu hiç şüphesiz bu sorunlar arasında en önemli, en geniş alana yayılan ve kentlerin işleyişini en çok etkileyen sorundur.

Türkiye' de gecekondu üretiminin daha çok 1945'ten sonra başladığı ve 1950 yılından sonra da hızlı bir şekilde arttığı görülmektedir. Ülkemizdeki gecekondu sayısının yıllara artışı tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 2.1: Türkiye’de yıllara göre gecekondu sayıları ve gecekondu nüfusu

Yıllar	Gecekondu	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı %
1945	8.000	40.000	0.7
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9
1995	2.000.000	10.000.000	35.0

Kaynak: Gökçe, 2004; Türkiye’nin Toplumsal Yapısı ve Toplumsal Kurumlar ve TÜİK verilerinden derlenmiştir.

Tablo 2.1' de görüldüğü üzere 1945'de çok önemsiz gibi görülen gecekondular sayısında 1955 yılından sonra çok hızlı bir artış meydana gelmiştir. Özellikle 1950 yılından sonra hızlı artışın nedenleri incelendiğinde şüphesiz ki bu artışın en büyük etkeni sanayileşme ile birlikte iş imkânlarının büyük şehirlere taşınması sonucu kırdan kente yoğun, plansız ve hızlı gerçekleşen göç hareketleridir.

Göç hareketleri ile kente gelen işçi kitlesi ekonomik imkânları yetersiz olduğu için konut gereksiniminin yasal yollarla karşılanamamış bu durum sonucunda gecekondular alanları ortaya çıkmıştır. Tabii ki göç hareketleri tek başına gecekondular adında bir sorunu oluşturmamıştır. Bu süreç içerisinde devlet tarafından uygulanan dengesiz ekonomik politikalar, kırsal bölgelerde yeterli iş imkânı oluşturulamaması, yetersiz ve çözümden uzak yasal düzenlemeler, siyasi kaygılar ve dönem dönem verilen çeşitli tavizlerin etkisi ile gecekondular alanlarının 50-60 yıl gibi kısa bir sürede sadece büyük kentlerin değil tüm Türkiye'nin sorunu haline geldiği bilinmektedir. Buradan da anlaşıldığı üzere gecekonduların oluşumundan bugüne kadar ki yaklaşık 60 yıllık süre içerisinde sorununun çözümüne yönelik etkin çözümler geliştirilememiştir. Günümüzde Türkiye'de ki gecekondular sayısının yaklaşık 4 milyon olduğu düşünüldüğünde bu sorunun boyutları daha net görülmektedir.

Gecekondular sorununu oluşturan ana etkenleri şöylece sıralayabiliriz:

Sanayileşmenin etkisi ile tarımda makineleşmeyle işgücü talebinin azalması ve kentlerde kurulan fabrikalarda artan iş gücü ihtiyacı sonucu köylerden şehirlere doğru oluşan yoğun göç hareketleri,

- i. Artan nüfus ve buna paralel olarak artan talep doğrultusunda kira ve konut fiyatlarının yükselmesi,
- ii. Kentlerde arsa ve konut fiyatlarının spekülasyonlar ile hızla artması sonucunda düşük gelirli vatandaşların konut sahibi olma imkânlarının azalması,
- iii. Ekonomik getirisinin daha yüksek olmasından dolayı lüks konut yapımının artması sonucu sosyal konut üretiminin geri planda kalması.

Gecekondu sorununun kısa sürede büyük boyutlara ulaşmasına neden olan etkenleri ise;

- i. Süreç içerisinde çok sayıda uygulanan imar afları,
- ii. Kısa erimli siyasi hedefler + konjektür,
- iii. Sürdürülebilir konut politikalarının olmayışı olarak sıralamak mümkündür.

Bu etkenler, özellikle kırsal kesimde yaşayan halkın daha iyi yaşam düşüncesini ile bulunduğu yerden kentlere göç etmesine neden olmaktadır. Tamamı olmasa da göç edenlerin büyük bir kısmını oluşturan köylerden ve kırsal kasabalardan göç eden insanlar daha iyi bir yaşam için kurtuluşu kentte aramaktadır. Bu arayış sonucunda plansız olarak hızla gelişen düzensiz sanayi tesislerinin çirkinleştirdiği kentlere geldiklerinde en çok barınabilecekleri bir konuta ihtiyaç duyarlar. Büyük umutlarla geldikleri kentlerde öğrendikleri ilk şey yaşamı devam ettirmenin kıra göre oldukça zor ve pahalı olduğudur. Ekonomik durumları düşündüğünde bu insanların lüks konutlar da barınma ihtiyaçlarını karşılamaları mümkün değildir. Bu durum kendi çözüm yollarını üretmeye yönlendirmiş, yaşamak ve barınmak için gerekli olan konutlarını kendileri üretmeye başlamışlardır. En temel hak olan barınma haklarını kullanarak barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla özellikle kent merkezlerinin hemen çeperinde bulunan boş, sahihsiz arazilerden konut yapmak için yararlanmışlardır. Sonuç olarak; kırdan kente göçe sebep olan etkenler ile birlikte gecekondu sorununun temelinde insanların en temel hakkı olan barınma haklarını kullanarak konut ihtiyaçlarını karşılamak istemeleri bulunmaktadır.

2.2.1 Türkiye’de Gecekondulaşma Süreci ve Gecekondu Sorununa Karşı Üretilen Politikalar ve Yasal Düzenlemeler

Gecekondu alanları ve bu alanların kentlere yansması olan gecekondu sorunu son birkaç sene içerisinde ortaya çıkmış ülkemize has bir sorun da değildir. Gecekonduyun tüm dünyada özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik politikaların, kentsel planlama fakat konut ihtiyacını gelişmelerine paralel olarak hesaplayıp zamanında tedbir alamamasından kaynaklı genel bir sorun olduğu görülmektedir. Tabi ki tek sorun konut ihtiyacını hesaplamak değildir. Gecekondu sorunu ülke genelinde etkin ve dengeli ekonomik politikaların geliştirilememesi, özellikle kırsal alanda gerekli

iş imkanlarının oluşturulamaması, imar afları ve verilen tavizlerin sonucunda ortaya çıkan kırdan kente yoğun göçlerin önüne geçilememesi ile de doğrudan alakalıdır.

Gecekondu alanlarının oluşması ve kentlerin hatta ülkemizin en büyük sorunlarında biri halini almasında en büyük etken şüphesiz kırdan kentlere gerçekleşen göç hareketleridir. Göç kavramına ilişkin çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Bunlardan bazılarında göç kavramı; “*İnsanoğlunun doğumundan ölümüne dek yaşam savaşımında ona eşlik eden bir olgudur göç* (Çakır 2011, s. 209).”, “*Göç kişilerin hayatlarının gelecekteki kısmının tamamını veya bir parçasını geçirmek üzere, tamamen yahut geçici bir süre için bir iskân ünitesinde (şehir, köy, gibi) diğerine yerleşmek kaydıyla yaptıkları coğrafi yer değiştirme olayıdır* (Akdoğan 1998, s. 21).” şeklinde tanımlanmaktadır. Göç kavramı tarih boyunca her dönemde ve her yerde insanoğlunun vazgeçilmez bir parçası olarak yer almıştır. Günümüzde göçlerin ise büyük bir çoğunluğu ekonomik sebeplerden dolayı gerçekleşmektedir. İş olanaklarının genellikle kentsel mekânlarda yoğunlaşması ve tarımda makineleşme ile kırdaki işgücü ihtiyacının azalmasından dolayı insanlar özellikle büyük kentlere göç etmektedir. Kısaca göç tarihsel süreç içerisinde çeşitli nedenlere bağlı olarak değişik biçimlerde karşımıza çıkan, tüm toplumları ilgilendiren bir olgudur.

Günümüzde sadece birkaç büyük kentin sorunu olmaktan çıkmış olan gecekondu alanlarının, cazibesi ve çekiciliği olan şehirlere gerçekleşen göç hareketlerinin etkisi ile ülke geneline yayılan bir sorun halini aldığı görülmektedir. Özellikle iş imkânlarının daha kısıtlı olduğu doğu ve kuzey bölgelerden daha gelişmiş olan batı ve güney bölgelerdeki şehirlere doğru hızlı gerçekleşen göç hareketleri ve bu durumun ortaya çıkardığı sorunların yeni bir durum olmadığı bilinmektedir.

Ülkemizde yıllarca gecekondu olgusunun bir sorun mu yoksa dar gelirli halkın konut ihtiyaçlarını karşılamak için ürettikleri bir çözüm önerisi mi olduğuna ilişkin tartışmalar yaşanmıştır.

Ülkemizde gecekondu sorununa ilişkin üretilen politikaları, çıkarılan yasaları ve uygulamaları genel olarak 2 döneme ayırarak incelemek mümkündür. Birinci dönem 1923-1963 yılları arasında kapsayan planlı dönem öncesi gelişmelerdir. Bu dönemi kendi içinde ikiye ayırmak mümkündür. 1923-1945 arası Cumhuriyetin ilk kurulduğu yıllarda

geliştirilen politikalar ve asıl gecekonduların ortaya çıktığı dönem olan 1945-1963 arası dönemde geliştirilen politikalar.

İkinci dönem ise 1963 sonrasında 5 yıllık kalkınma planlarının üretilmesi ile başlayan dönemdir. Bu dönemi de incelerken kendi içerisinde 1963-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olarak 3 dönemde incelemek mümkündür. 1963 sonrası dönemde gecekondular büyük bir sorun olarak kabul görmüş ve bu sorunu çözmek için daha planlı, sistemli ve çözümlü amaçlayan politikalar ve yasalar geliştirilmek amaçlanmıştır.

2.2.1.1 Planlı dönem öncesi gelişmeler (1923–1963)

Birinci dönem olarak belirlenen 1923-1963 arası dönemde ilk başlarda savaş sonrası yıkılan şehirlerin bakımı, onarımı ve yeniden inşa edilmesi ana amaç olarak belirlenmiştir. Konuta ilişkin politikaların geliştirilmesi ancak 1930'ların sonlarında mümkün olmuştur. İşte gecekonduların ortaya çıkması ve sorun olarak görülmeye başlaması da ancak 1945 sonrası olduğu görülmektedir. 1945 yılında gecekondular küçük bir sorun olarak görülmekte iken doğrudan çözüme yönelik etkin yasalar ve politikalar geliştirilememesinden dolayı 1963 yılına gelindiğinde 15 kat daha büyük bir sorun haline gelmiştir.

2.2.1.1.1 1923-1945 Arası dönem

Cumhuriyetin kurulması ile başlayan ve ülkenin savaş sonrasında içinde bulunduğu durumun iyileştirilmesi, yıkılan ve hasar alan kentlerin bakım ve onarımının yapılmasının amaçlandığı dönemdir. Bu dönemde elde olan kısıtlı imkânlarla ülkemizde yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve geliştirilmesi amaçlanmıştır. Kısıtlı imkânlardan dolayı planlı, bilimsel ve sistemli bir kentleşme yaklaşımı söz konusu değildir. Bu dönemin öncelikli konuları içme suyu ve altyapı hizmetlerinin sağlanması, sanayileşmenin geliştirilmesi, yol ve köprü inşaatlarına yönelik politikaların geliştirilmesi olmuştur. 1930 yılına kadar öncelikle Türkiye'nin yeni başkenti olan Ankara'nın konut ve konut sorunlarının çözümüne öncelik verilmiştir. Bu durum Ankara'da hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Denetim mekanizmasının yetersiz olmasının etkisi ile 1930'lu yıllarda Ankara'da gecekondulaşma hareketleri

başlamıştır. Ülke çapında konut ve konut sorununun çözümüne yönelik politikaların geliştirilmesi ancak 1930'ların sonlarına doğru mümkün olabilmektedir.

2.2.1.1.2 1945-1963 Arası dönem

Bu dönem gecekondu üretiminin artmaya ve yaygınlaşmaya başladığı 1945 yılından başlayarak 1. Beş yıllık kalkınma planının onaylanmasına kadar olan plansız dönemi kapsamaktadır. Bu dönemde özellikle 2. Dünya Savaşından sonra sanayileşmenin etkisi ile Türkiye'de kentleşme hızlanmış ve Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlere göçler artmıştır. Söz konusu sanayi tesislerinin kırdan kente göç hareketleri ile gelen halkı ucuz iş gücü olarak görmeleri nedeniyle gecekondu alanlarının oluşmasına göz yumulmuştur. Söz konusu dönemin başında gecekondu küçük bir sorun olarak görülmekte iken süreçte çeşitli tavizler verilmesi, çözüme yönelik etkin yasalar ve politikalar geliştirilememesinden dolayı hızla büyük bir sorun haline gelmiştir.

Ülkemizde konuta ilişkin olarak çıkarılan ilk kanun 16 Nisan 1924'te kabul edilen "Umur-u Belediye'ye Ait Ahkâm-ı Cezaiye Hakkındaki Kanun'dur (Yasa 1966, m.33)." Söz konusu kanunun kabulünden itibaren 1948'e kadar gecekondu sorunuyla doğrudan ilgili olmayan asıl amaçları toplumsal yaşantıyı düzene sokmak olan bir takım yasalarda da konut sorununa ilişkin yargıların yer aldığını görülmektedir. Daha sonra imar affi yasaları dönemi başlamıştır. Bunların ilki niteliğinde ki 1948 yılında çıkartılan "Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 sayılı kanun" gecekondu sorunuyla doğrudan ilgili olan ilk kanundur. Ne var ki bununla Ankara Belediyesi'nin sınırları içindeki gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve yeniden gecekondu yapacak olanlara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür (Keleş 2000, s. 394).

Bununla birlikte, 1948 yılında çıkartılan 5218 sayılı kanundan sonra da 1948-1963 arası dönemde gecekondu ve konut sorununa ilişkin olarak imar affi niteliğinde çeşitli kanunlar yürürlüğe girmiştir. Bu imar affi yasaları mevcut gecekonduları yasallaştırırken, yeni gecekondu yapımının önlenmesini öngören, 1948 tarih ve 5228 sayılı yasa, 1949 tarih ve 5431 Sayılı Yasa, 1953 tarih ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası ve 1959 da çıkarılan Hazinesinden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında 7367 sayılı yasadır. Bu yasalarda konut ve gecekondu sorunlarına

daha fazla önem ve yer verildiği görülmektedir. Özellikle 6188 sayılı yasa ile yasanın kabul edildiği 1953 tarihine kadar inşa edilen gecekondulaş yasallaştırılmış ve bu tarihten sonra yapılacakların yıkılacağı belirtilmiştir. Ancak buna rağmen bu yasalarla tam olarak konut veya tam olarak gecekonduların sorunu çözüme kavuşturulamamıştır. Söz konusu yasalar karışık bir yapıya sahip olmakla birlikte gecekonduların sorununa yönelik bir çözüm olarak imar affları ile üretilen gecekonduların yasallaştırıp yenilerinin yapılması engellenmeye çalışılmıştır ancak bu konuda pek de başarılı olduğunu söylemek mümkün değildir. Söz konusu yasalara imar affı yasaları bölümünde daha ayrıntılı olarak değinilecektir.

Sonuç olarak, bu tür yasalarla gecekonduların sorununa yönelik bir çözüm geliştirilememiş aksine oluşturulan imar affı beklentisinin de etkisi ile gecekonduların hızla büyüyen ve yayılan bir soruna dönüşmüştür. Planlı dönem öncesi üretilen politikalar ve yasalarla çözümlenmesi ve önlenmesi amaçlanan gecekonduların sorunu giderek büyümüş ve bu dönemde, Türkiye’de gecekonduların sayısı 1948’de 30.000, 1950’de 50.000, 1960’da 240.000, 1965’te ise 430.000’e yükselmiştir (Çakır 2007, ss. 36–37).

2.2.1.2 Planlı dönemdeki gelişmeler (1963 ve Sonrası)

1963 sonrası dönemde gecekonduların büyük bir sorun olarak kabul görmüş ve bu sorunu çözmek için daha planlı, sistemli ve çözümleri amaçlayan politikalar ve yasalar geliştirilmek amaçlanmıştır. Planlı dönem olarak ele alacağımız dönem 1963 yılında 1.Beş Yıllık Kalkınma Planı’nın üretilmesi ile başlayan ve günümüze kadar olan dönemdir. Bu dönem içerisinde gecekonduların sorunu çok daha büyük boyutlara ulaşmış ve bu sorunun çözümü için daha sistemli ve planlı yöntemler üretilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde gecekonduların sorununa çok daha kapsamlı ve geniş bir bakış açısı ile üst ölçekte bakılarak sorun çözülmeye çalışılmış ve süreç içerisinde çeşitli politikalar ve yasalar geliştirilmiştir. Planlı dönemdeki gelişmeleri 1963-1980 arası dönem, 1980-2000 arası dönem ve 2000 sonrası şeklinde 3 alt döneme ayırmak mümkündür.

2.2.1.2.1 1963-1980 Arası dönem

Bu dönemde daha çok sosyal-refah devlet anlayışı hâkimdir. Önceki dönemlerden farklı bu dönemde gecekonduların oluşumundan devletin sorumlu olduğu kabul edilerek,

gecekondu alanları benimsenmiştir. Hatta bir adım daha öteye gidilerek gecekondulaşma, konut sorununun çözümü ve konut açığının kapatılmasına yönelik özgün bir çözüm olarak bile görülmüştür. Bu dönemde de imar afları çıkartılan 1976 tarih ve 1990 sayılı yasa ile devam etmiştir. Bu dönemde devlet politikası olarak gecekondu alanlarının yıkımı değil ıslah edilmeleri benimsenmiştir. Bu durumun sonucu olarak imar yasası hükümlerinin geçerli olduğu düzenli ve ıslah edilen düzensiz konut alanları (gecekondu alanları) olmak üzere ikili bir konut yapısı ortaya çıkmıştır (Torlak 2003, s. 65).

Bu ikili yapıdan düzensiz konut alanlarını oluşturan gecekondu alanları kente göç yoluyla gelen kitlelerin birincil sorunu olan barınma ihtiyaçlarının çözümü için ürettikleri masum konut alanları olmaktan çıkmaya ticari nitelik kazanmaya başlamıştır. 1970'lere gelindiğinde artık gecekondu içinde oturanlar tarafından değil, bu işten ekonomik getirim elde etmek isteyen profesyonel insanlar tarafından yapılmaktadır (Uzel 1986). Bu dönemde sadece gecekonduların üretim sürecinde değişim yaşanmamıştır. Yaşanan toplumsal, sosyal, kültürel değişimle birlikte gecekondu konusunda yaklaşımlarda farklılaşmaya başlamıştır.

1961 Anayasasının öngördüğü daha sosyal bir devlet anlayışı çerçevesinde sosyal adalet ilkesini yaşama geçirmeye çalışan devlet tarafından hazine arazilerinin işgali sosyal adaleti sağlamanın aracı olarak görülmüştür. Bunun yanında yasal olarak inşa edilmiş konutlardan istenen standartlar, vergiler ve harçlardan bu konutlar muaf tutularak, gecekondulaşma dolaylı da olsa desteklenmiştir. İşte sosyal devlet anlayışı çerçevesinde özellikle alt gelir grubu insanların barınma gereksinimlerinin sağlanması için bir araç olarak görülen bu yaklaşım, gecekonduların giderek ilk barınak anlamını yitirmesini ve bir ticaret, rant aracı olarak görülmeye başlamasını sağlamıştır.

Bu dönemin ana yaklaşımı olan gecekondu alanlarda uygulanan ıslah çalışmaları ile bu alanlara alt yapı götürülerek bu yerleşimlerin daha sağlıklı kentsel mekânlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Gecekondu alanlarının ıslah edilmesine yönelik başlatılan çalışmalar ile bu alanlar daha düzenli mahalleler halini almıştır. 1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Yasasına kadar ıslah çalışmaları belediyeler tarafından gerçekleştirilmiştir. Belediyeler ıslah çalışmaları için kendilerine verilen yetkileri oy

aracı olarak kullanmış özellikle seçim dönemlerinde gecekondu alanlarına; elektrik, su kanalizasyon, yol sağlamak gibi uygulamalar yapmışlardır. Planlı ve sitemli bir yaklaşımdan uzak bir şekilde siyasi kaygılarla yapılan ıslah uygulamalarının ülkemiz için bedeli ağır olmuştur. Bu uygulamalar, ilk kuşak gecekondu alanlarının artması ile gecekondu sorununun hem dikeyde hem de yeni gecekondu alanlarının oluşması ile yatayda artmasına ve yayılmasına yol açmıştır.

Bu dönemde gecekondu yerleşimlerine yönelik politikalarda değişime yol açan en önemli olaylardan biri de gecekondu sorununun çözümüne yönelik olarak hazırlanan ve 1966 yılında kabul edilen 775 Sayılı Gecekondu Yasası'dır. Gecekondu adının ilk kez anıldığı bu yasa ile gecekondu yerleşimlerini oluşturan nedenleri ortadan kaldırmak, gecekondu alanlarının ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesine yönelik önlemler ve politikalar gündeme gelmiştir. Söz konusu yasa yeniden gecekondu yapımının önlenmesini amaçladığı için yasaklayıcı, mevcut gecekondu alanlarının ıslahı ve iyileştirilmesi amaçlandığı içinde yasallaştırıcı bir niteliktedir. Yani 775 sayılı yasanın gecekondu alanlarına yönelik hem yasaklayıcı hem de yasallaştırıcı bir tutum arasında kalan bir yöntem belirlediği söylenebilir.

Gecekondu sorununun çözümüne yönelik olarak daha sistemli geliştirilen ve hazırlanan söz konusu yasayı planlı dönem öncesi yasalardan ayıran en önemli özelliği amacının direkt gecekondu sorununu çözmek olmasıdır. 775 sayılı gecekondu yasasının yürürlüğe girmesinden hemen sonra 1967 yılında yasanın nasıl uygulanacağını açıklayan "Gecekondu Yasası Uygulama Yönetmeliği" yayınlanmıştır.

775 sayılı Gecekondu Yasası hazırlanırken öncelikle gecekondu kavramı tanımlanmıştır. Söz konusu yasaya göre gecekondu, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar olarak tanımlanmaktadır (775 sayılı Gecekondu Kanunu 1966). Gecekondu Yasası'nı hazırlayan kanun koyucular tarafından oluşturulan gecekondu tanımına ve gecekondu kavramının açıklanış biçimine bakılarak, söz konusu kanunda gecekondu sorunun nasıl ele alındığı, hangi açılardan bakıldığı ve irdelendiği görülmektedir.

Söz konusu kanunda gecekonduların sorun olarak görülmesine neden olan 4 temel ilke şu şekilde sıralanabilmektedir:

- i. Yasalara aykırı olması.
- ii. Başkalarına ait yerde yapılmış olması.
- iii. İzinsiz yapılar oluşu.
- iv. Belediyeden ruhsatsız(izinsiz-kaçak) olması.

Görüldüğü üzere bu dört temel ilke gecekonduların sorun olarak görülmesinin gerçek nedenleri olarak ele alınmaktadır. Gecekondular sorununun kalıcı olarak çözüme kavuşturulabilmesi için öncelikle gecekondular sorununun temelinde yatan bu sorunların çözümlenmesi gerektiği düşünülmektedir. Gecekondular kavramına sadece yasal çerçevede hukuksal açıdan bakarak sorunları tanımlamak ve bu sorunların çözülmesine yönelik politikalar ve yöntemler geliştirmek derinlemesine ve tam bir çözüm sağlamamaktadır.

Sonuç olarak, söz konusu yasa sorunu derinlemesine ve ayrıntılı olarak ortaya koyamamıştır. Ayrıca gecekondular alanlarının sosyal açıdan yeteri kadar incelememiş olması da yasanın sosyal kapsamının da yeterli olmadığını göstermektedir. Bu nedenler doğrultusunda gecekondular sorununun çözümüne yönelik oluşturulan söz konusu kanun ile çözüme ulaşılamamış ve gecekondular sorunu çözülmek yerine giderek büyüyen bir sorun haline gelmiştir.

1960 sonrasında devlet politikası olarak kentlere yönelik daha planlı, sistemli ve dengeli bir kentleşme yaklaşımı benimsenmiştir. Artık ülke düzeyinde planlı bir kalkınma anlayışı ön plandadır. Bu anlayış çerçevesinde ülke düzeyinde kalkınma planlarının hazırlanmaya başlamıştır. Bunların ilki olan I. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963 hazırlanmış ve uygulanmaya başlanmıştır.

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1963-1967);

I. Beş Yıllık Kalkınma Planının en önemli özelliği içinde bulunulan dönemin en önemli kavramlarından biri olan sosyal adalet anlayışı konut politikalarında özellikle vurgulanmış olmasıdır. Söz konusu kalkınma planının diğer bir önemli özelliği ise

önceki dönemlerden farklı olarak gecekonduların çok boyutlu bir sorun olduğunun kabul edilmesidir. Bu bağlamda gecekonduların sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla birlikte bir bütün olarak ele alınmış ve yapılan çözüm önerileri de bu bütünlük çerçevesinde, sosyal adalet anlayışı ile üretilmiştir. Gecekonduların yapımının önlenmesi noktasında üretilen iki ana çözüm önerisinde de kendini göstermektedir. Bunlardan ilki, kentlere olan göçün kentlerde oluşturulacak iş olanakları ile orantılı olmasını sağlayacak ekonomik ve sosyal tedbirlerin alınması, diğeri ise sosyal konut yapımının çoğalmasdır.

Söz konusu kalkınma planının ana ilkelerinden biri, gecekonduların, içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak. Her şeyden önce bu gecekonduların arsa mülkiyeti problemini çözmek, kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek, ancak çok kötü olanlarını içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak olarak belirlenmiştir (I. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963, s. 429).

Güncel bir sorun olarak kabul edilen gecekonduların çözümünü için gecekondular ile ilgili olarak alınması gereken tedbirler üç başlık altında toplanmıştır. Bunlar;

- i. İyileştirme (İslah); Mevcut gecekonduların iyileştirilmesi için gecekonduların çevrelerinin haritaları yapılacak, arsaların mülkiyet ve kamu hizmetleri durumları araştırılacak, gecekonduların durumu tespit edilecektir (I. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1963).
- ii. Temizleme (Tasfiye); Belediyelerin gecekonduların alanlarına kamu hizmetleri götürmeleri ve gecekonduların sahiplerinin bu giderlere katılmaları sağlanarak, hiç oturulmayacak olan gecekondular içinde barınanlara yeni konutlar yapıldıktan sonra yıkılacak, iyileştirilecek durumda olanlara kredi ve aynı yardım yapılacaktır (I. Beş Yıllık Kalkınma Planı,1963).
- iii. Önleme; Yeniden gecekonduların önlenmesi için ise göçün kentlerde yaratılacak iş olanakları ile dengeli olması öngörülmüştür. Kentlerde gecekonduların yapımını önlemek için, ucuz arsa sağlanacak, ucuz kiralık veya sahibinin oturacağı halk konut yapımı artırılacaktır. Dar gelirli vatandaşlar konut yapımı; proje, teknik yardım ve kendi evini yapana yardım yoluyla desteklenecek ve yasalar bunları düzenleyecek duruma getirilecektir denilmiştir (I. Beş Yıllık Kalkınma Planı,1963).

Bu planda konut sektörü ilk kez bir bütün olarak ele alınmış sorunlara çözümler ve çözümlere yönelik tedbirler getirilmiştir. Ancak bunlar kısmen uygulanabilmiş ya da hiç uygulanamamıştır.

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1968-1972);

II. Beş Yıllık Planı'nda yer alan gecekondular alanlarına yönelik politikalar birinci beş yıllık kalkınma planında belirlenen politikalarla paralellik göstermektedir. Birincisinden biraz farklı olarak bu planda gecekondular sorunu konut sektörünün bütünü içinde ele alınacak ve bu sorunu önlemeye öncelik vererek ve bu alandaki kendi evini yapma gücünden yararlanarak çözülmeye çalışılacaktır. Gecekonduların arsa mülkiyeti probleminin şehirlerin gelecekteki gelişmesini zorlaştırıcı olmaktan çıkartılması amaçlanmıştır (II. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968).

Ayrıca II. beş yıllık kalkınma planında, Birinci planda belirlenen olduğu gibi ikinci planda da nüfus artışı vurgulanmış ve bu nüfus artışı sonucunda konut ihtiyacının artacağı söylenmiştir. Artan konut ihtiyacı doğrultusunda gecekondular alanlarının da artmasının önlenmesi için konut ihtiyacının karşılanması noktasında uygulanacak konut politikalarının temelinde kendi evini yapma gücünden yararlanma amacı yer almaktadır. Bu çerçevede belirlenen politikalar ise örgütlenme, arsa ve yerleşme, finansman, kira, yapı malzemesi, istihdam, araştırma, tanıtma alt başlıkları altında değerlendirilmiştir.

İkinci planda gecekondular sorunun çözümüne yönelik geliştirilen konut ve kentleşme politikaları, birinci planda geliştirilen politikalara benzer şekilde uygulama da karşılaşılan güçlükler nedeniyle pratikte uygulanamamıştır.

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1973-1977);

Bu dönemde yapılan III. Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekondular sorununa yönelik özel bir çalışma yapılmadığı görülmektedir. Söz konusu plan döneminde sadece gecekondulara değil konut yatırımlarına da gereken önem verilmemiş, konut yatırımlarının düşürülmesi hedeflenmiştir. Bu dönemde yeni konut üretiminden ziyade mevcut konutların iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Mülk konut veya kiralık konut edinmeye ekonomik gücü yeterli olmayan grupların barınma gereksinimlerini karşılamakta kamu

sorumluğunun esas olduğu belirtilmiş ve bu amaçla kamu tarafından tahsis edilecek altyapı gerekleri karşılanmış ve parselasyonu yapılmış alanlar belirlenmesi ve bu arsaların dışında gecekonduların yapımının engellenmesi öngörülmüştür (III. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973).

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut yatırımlarının tüm yatırımlar içinde yüzde 20 lik bir pay aldığı görülmektedir. Bu plan döneminde 1.200.000 konut üretilmesi amaçlanırken ayrılan yüzde 20 lik pay ile ancak yaklaşık 980.000 adet konut üretimi gerçekleştirilebilmiştir. Bunun sonucunda yaklaşık 240.000 adet konut açığı ortaya çıktığı görülmektedir. Sonuç olarak birinci, ikinci ve üçüncü plan dönemlerindeki konut üretimine bakıldığında bu üç dönemdeki toplam konut açığı yaklaşık 500.000'i bulmaktadır. Söz konusu konut açığının devlet tarafından kapatılamaması ve barınmaya olan ihtiyaç da göz önüne alındığında bu açığın kent çeperlerinde hızla artan gecekondular tarafından kapatıldığı düşünülmektedir.

Bu planda da önceki planlara benzer şekilde geliştirilen politikalar pratikte uygulanamamıştır. Bu durum kentlerdeki durumun daha da kötüye gitmesine yol açmıştır. Sonuç olarak konut ihtiyacı giderilememiş ve iyileştirilemeyecek durumda olan gecekondular tasfiye edilmiştir. Barınma gereksiniminin sağlanması için tasfiye edilen kötü durumdaki gecekonduların yerine nitelikli konut temin edilememiştir. Bu durum gecekonduların kent çeperlerini saracak şekilde yayılmasına ve sayılarının artması ile sonuçlanmıştır. Ayrıca kent merkezinde yer alan gecekonduların toprağın değerli olmasından dolayı kat artırımı şeklinde nitelikli konut alanlarına dönüştürülmeye devam edilmiştir.

Genel olarak bakıldığında 1965-1980 arası dönemde gecekondular büyük bir sorun olarak görülmüş ve çok yönlü incelemeler yapılarak sorunun çözümüne yönelik çeşitli politikalar geliştirilmiştir. Geliştirilen politikalarda gecekondular sorununu ancak konut eksikliğinin giderilmesi konusunda destekler verilmesi ile sağlanabileceği üzerinde durulmuştur. Bu noktada sosyal devlet anlayışı çerçevesinde dar gelirli vatandaşlara öncelik tanınmıştır. Devlet, kamu kuruluşları (Emlak Kredi Bankası, Toplu Konut İdaresi İmar İskan Bakanlığı vb..) ve mali kaynaklarında faydalanarak dar gelirli vatandaşların kendi evini yapma gücünden faydalanarak yasal konut edinilmesi

amaçlanmıştır. Bunun yanında gecekondulara yönelik gerekli altyapı ve üst yapı imkânlarının götürülmesi ile ıslah edilmeleri amaçlanmıştır. Ancak geliştirilen politikalar uygulayıcı mekanizmanın kurulmasında karşılaşılan güçlükler, ekonomik imkânların yetersizliği vb. nedenlerin etkisi ile uygulama noktasında hayata geçirilememiş ve gecekondular sorununu çözümü noktasında 1965-1980 arası dönemde başarılı sonuçlar elde edilememiştir.

2.2.1.2.2 1980-2000 Arası dönem

1980 yılına gelindiğinde gecekondulara yönelik tavırlarda değişim yaşanmıştır. 1980 yılından sonra sorun olarak görülen bu alanlara yönelik birbiri ardına imar affi kanunları çıkartılmıştır. Bu dönemde çıkartılan 5 adet imar affi yasası ile sadece gecekonduların değil, diğer kaçak yapıların da yasallaştırılmasına yönelik politikalar izlenmiştir. Bu kanunlar, 1976 tarih ve 2805 sayılı yasa, 1984 tarih ve 2981 sayılı yasa, 1986 tarih ve 3290 sayılı yasa, 1987 tarih ve 3366 sayılı yasa ve 1988 tarih ve 3414 sayılı yasadır. İmar aflarının da etkisi ile kentlerde nüfus yoğunluğunun kırsal alanlara göre giderek arttığı ve bu durumun etkisi ile gecekondular yerleşimleri kentin belirli bölgelerinde değil kentin geneline yayılmış bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde gecekondular yerleşimlerinin gelişmelerinin önlenmesi ve bu alanlarda yaşayan insanların geliştirilecek politikalar ile orta sınıf konut alanları arasında eritilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir. Gecekondular oluşumunun engellenmesine yönelik ağırlıklı olarak yerel yönetimler ölçeğinde olmak üzere merkezi yönetim düzeyinde politikalar geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede yerel yönetimler ölçeğinde geliştirilen politikaların başlıcaları; işsizlerin kent dışına çıkarılması, yeni yapılan gecekonduların yıkılması, eskilerden, proje ve altyapı hizmetlerinin yerine getirilme bedellerinin istenmesi ile yeni gecekondular üretiminin engellenmesi şeklindedir. Ancak bu politikalarla da gecekondular sorunun çözümü konusunda başarılı bir sonuç elde edilememiştir.

İlk başlarda bu alanlar toplumda özellikle yoksullar ve alt gelir grubu insanların barınma gereksinimlerini karşıladıkları masum konut alanları olarak kabul görmekte iken birbiri ardına yapılan imar afları ile artık ikinci, üçüncü kuşak gecekonduların amacı barınma değil rant olmuştur (Torlak 2003, s. 66). Ancak gecekondular yerleşimlerine yönelik siyasi yaklaşımlar değişmemiş birbiri ardına çıkarılan imar affi yasaları ile bağışlanan

gecekondu alanlarının, ıslah imar planları ile düzenli kentsel alanlar haline dönüştürmesi amaçlanmıştır.

Bu dönemim önemli gelişmelerinden biri de 1985 yılında çıkartılan 3194 sayılı imar kanunudur. Bu kanun ile belediye sınırları içerisinde belediyelere planlama ve uygulama yetkileri verilmiştir. Bu kanunla planlama ve uygulama yetkilerinin yerele aktarılması olumlu bir yaklaşım olarak görülmekle birlikte, belediyeler tarafından yerinde ve olumlu kullanıldığını söylemek olanaklı değildir. çünkü belediyeler bu yetkileri rant-spekülasyon ve oy kaygıları bağlamında kullanma eğilimleri tartışmalara yol açmıştır. Belediyeler yasanın kendilerine verdiği yetkileri ağırlıklı olarak yeni konut alanı üretmekte kullanmakta iken yapılaşmış kentsel alanlar ve özellikle yapılaşma ve gecekondu alanları arka planda kalmıştır (TMMOB 2004, s. 6).

Bütün bunların sonucunda imar afları ile sorun çözülmeye çalışılan gecekondu sorunu çok daha farklı bir boyut kazanmış, gecekondu alanlarında kiracılık oranları artış göstermiş ve bu alanlar birer rant odağı haline getirmiştir. Bu ranttan mevcut gecekondu sahipleri de paylarını almaya başlamışlar ve ekonomik güçleri artmıştır (Torlak 2003, s. 66). Diğer taraftan dar gelirli ve yoksul halkın ise bu ekonomik konjüktür içerisinde konut sahibi olması, hatta gecekondu üretmesi bile zorlaşmıştır.

Sonuç olarak dönemin sonuna gelindiğinde gecekondu sorunu çok daha ciddi ve farklı bir boyuta ulaşmıştır. Bu alanların gecekondu sahiplerine gelir kaynağı olmaktan öte örgütlenmiş yasa dışı oluşumların gelir kaynağı halini almış olduğu görülmektedir. Bu durum gecekondu alanlarını hem içerisinde yaşayanlar hem de kentler için güvensiz konut yerleşimleri haline getirmiştir. Artık kentte yaşana yoksul kesin ve kentte göç edenler, spekülâtörler ve yasadışı oluşumlar tarafından kontrol edilen bir alanda, barınma gereksinimlerini sağlamak için mücadele etmek sorunda kalmışlardır.

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1979-1983);

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde de gecekondu alanlarına yönelik politikalar geliştirilmiştir. Bu dönemde geliştirilen politikaların temelinde gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ve ıslah edilmesi bulunmaktadır. Bu politikalar kapsamında gecekondu bölgelerine sağlanacak yol, su, elektrik ve altyapı hizmetlerinin hızlandırılması ve

gecekondu iyileştirme bölgelerinde ki kamu arsalarında barınan gecekondu sahiplerine uzun süreli kullanma hakkı tanınması öngörülmüştür. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ve ıslahına yönelik alınacak önlemler;

“1. Yerel yönetimlerin ve ilgili kamu kuruluşlarının desteği ile gecekondu yörelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondu yapılarının standartlarının yükseltilmesi programlanacaktır.

2. Yurt dışındaki işçilerimizin tasarruflarını değerlendirmek ve konut gereksinimlerini karşılamak amacıyla gecekondu önleme bölgelerinde konut üretimi özendirilerek yaygınlaştırılacaktır.

3. İmar ve gecekondu yasaları yeniden düzenlenerek, yalnız belediye sınırları içinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği sağlayacak hükümlerin yasalarda yer alması sağlanacaktır (IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979, s. 477.)." şeklinde belirtilmiştir.

IV. Beş Yıllık Kalkınma planında gecekondu sorunu çok yönlü olarak incelenmiş gecekondu düzenli işi ve geliri olmayan kitleler için barınma gereksinimlerini sağlama güvencesi olarak görüldüğü belirtilmiştir. IV. Beş Yıllık Kalkınma planının en önemli eksikliği ise yeni gecekondu alanları oluşmasının önlenmesine yönelik alınacak tedbirlerden hiç bahsedilmemiş olmasıdır. Bu planda gecekondulara ilişkin olarak altyapı eksikliğinin giderileceği ve daha düzenli kentsel mekânlar olarak ıslah edileceğine yönelik politikalardan söz edilmiştir.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1986-1990)

V. Beş Yıllık Kalkınma Planının da önceki planlarda olduğu gibi gecekondulara yönelik detaylı politikalar ve ilkeler geliştirilmemiştir. 1986-1990 arası dönemi kapsayan V. Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekondu alanlarına ilişkin olarak 2981 sayılı Gecekondu Affı Yasası kapsamında mevcut gecekondu alanlarında yetersiz olan kentsel ve teknik altyapının artırılması ve bu alanların fiziksel açıdan iyileştirilmesine öncelik verilmesi gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca yeni yerleşme alanlarının açılması ve bu alanlarda arsa

tahsisi yapılması sağlanarak, ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale çevirebilmek için tedbirler alınacaktır (V. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1986).

V.Plan döneminde diğer dönemlerdeki gibi gecekodu sorunun çözümüne yönelik geliştirilen konut politikalarında başarılı olunamamış ama özel sektörün konut konusunda yatırımı artmıştır.

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1991-1995);

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise yine bir önceki dönemde olduğu gibi gecekodu alanlarına yönelik yoğun bir çalışma bulunmamaktadır. Bu dönemde gecekodu sorununun çözümüne ilişkin planda öne çıkan politika ise belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirlemeleri, bu alanlara altyapı götürmeleri, bu şekilde altyapısı tamamlanmış arsa üretimine yönelmeleri ve gecekondulaşmayı önlemek için kendi evini yapan insanlara ekonomik yardım yöntemi kullanılarak yasal konut üretiminin artırılmasına öncelik verilmesi düşünülmektedir. (VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1991)

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı da geliştirilen politikaların uygulanmasında başarılı olunamamıştır. Bu durumun sonucunda kaçak yapılaşma artmış ve gecekodu sorunu çözülmek yerine artış göstermiştir.

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (1996-2000);

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemine gelindiğinde geçmiş dönemlerle olduğu üzere gecekodu sorunun çözümüne yönelik ayrıntılı politikalar üretilmemiştir. Bu dönemde mevcut gecekodu yasalarının günün koşullarına uygun olarak revize edileceğinin belirtildiği görülmektedir. Ayrıca planda gecekonduların yasallaştırılması ve bu dönüşümdeki rantın kamuya aktarılması önerilmiştir. Bununla birlikte 775 sayılı gecekodu yasasının belediyelere arsa sağlayacak şekilde yeniden düzenlemesi önerilmektedir. (VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1996)

Bu planda gecekodu sorununun çözümü ve konut üretimine yönelik olarak geliştirilen yöntemler yeteri kadar açıklanmamış ve bu planda da diğer planlarda olduğu gibi başarılı olunamamıştır.

Genel olarak bakıldığında 1980-2000 arası dönemde gecekonduların sorunu çok daha ciddi ve farklı bir boyuta ulaşmıştır. Bu dönemde gecekonduların sorununun çözümü için gecekonduların alanlarının mülkiyet sorununu çözmek, yeni gecekonduların üretimini engellemek, mevcut gecekonduların yasallaştırmak, hazine arazilerini vatandaşlara tahsis etmek, gecekonduların alanlarına altyapı getirmek gibi çeşitli çözümler ve politikalar geliştirilmiştir. Ancak söz konusu politikaların uygulama noktasında sorunu çözmek yerine daha da içinden çıkılmaz bir hale getirmiştir. Bu dönemde gecekonduların yerleşimlerinin, gecekonduların sahiplerine gelir kaynağı olmaktan öte örgütlenmiş yasa dışı oluşumların gelir kaynağı haline almış olduğu görülmektedir. Bu durum gecekonduların alanlarını hem içerisinde yaşayanlar hem de toplumun diğer kesimi için güvensiz konut yerleşimleri haline getirmiştir. Artık kentte yaşama yoksul kesim ve kente göç edenler, spekülasyoncular ve yasadışı oluşumlar tarafından kontrol edilen bir alanda, barınma gereksinimlerini sağlamak için mücadele etmek sorunda kalmışlardır.

2.2.1.2.3 2000'den Günümüze kadar olan dönem

Önceki dönemlerde gecekonduların alanlarına yönelik geliştirilen çok sayıda politika ve çıkarılan yasa ile sorun iyi çözümü zor bir hal almıştır. Önceki dönemden farklı olarak 1999 depremi sonrası olan dönemde depreminde etkisi ile gecekonduların sorunu gitgide büyümüş ve ülke çapında çok daha derin bir sorun haline almıştır. İşte bu dönemde 1999 depreminin oluşturduğu büyük yıkımda göz önüne alındığında benzer bir durumla karşılaşılmasında için özellikle İstanbul başta olmak üzere büyük kentlerdeki gecekonduların sorununu çözmek için çeşitli politikalar ve yasal düzenlemeler geliştirilmiştir. 2000 sonrası dönemde gecekonduların sorununa çözüm olarak geliştirilen ve uygulanmaya başlanan ana yaklaşım kentsel dönüşümdür.

2000 öncesi dönemde geliştirilen politikaların gecekonduların sorununu kesin olarak çözmek yerine, imar afları ile sorunu daha geniş alanlara yaymıştır. Sadece sorun yayılmamış aynı zamanda gecekonduların alanları bir rant aracı haline almıştır. Bu rantın ve 1999 depreminin de etkisi ile 1990'ların sonlarına doğru başlayan ve özellikle 2000 sonrası büyük artış gösteren gecekonduların alanlarının tamamen yıkılmasını ve yeni konut alanları yapılmasını temel alan kentsel dönüşüm projeleri gecekonduların sorununun çözüm aracı olarak görülmüştür.

Bu dönemde gecekodu sorununa yönelik geliştirilen yasal düzenlemelerin, soruna çözüm olarak görülen kentsel dönüşüm yaklaşımı kapsamında şekillendiği görülmektedir. Ancak bu yasalar özellikle kentsel dönüşüm yapılacak alanların net olarak tanımlanmaması, parçacı çözüm önerileri getirmeleri, yerel yönetimlere verilen yetkinin genişliği, sorunu derinlemesine değil yıkıp, temizleyerek çözüme eğiliminde olmaları vb. açılardan eleştirilere konu olmaktadır.

Gecekodu sorununun çözümüne ilişkin hem 5 yıllık kalkınma planlarında çeşitli politikalar yer almış hem de çeşitli yasal düzenlemelerle Bu yasalardan bazıları; 2000'den günümüze kadar hazırlanan Beş Yıllık Kalkınma Planlarında ve yapılan yasal düzenlemelerle gecekodu sorunu çözümüne ilişkin politikalar yer almıştır. Söz konusu Beş Yıllık Kalkınma Planları ve yasal düzenlemeler şunlardır;

****VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi (2001-2005);***

1999 yılında yaşanan ve bir yıkıma neden olan Marmara ve Bolu Düzce depremleri sonrası hazırlanan kalkınma planında özellikle deprem bölgesinde konut yapımı teşvik edilmiştir. Bununla birlikte deprem sonrası oluşan ağır yıkım denetimlerinde yetersiz olduğunu ortaya koymuştur. Bu durumun sonucu yapı denetimi hakkında kanun hükmünde kararname çıkartılmış ve 2000 yılında yürürlüğe girmiştir. Sekizinci beş yıllık kalkınma planında da önceki dönem planlarda olduğu gibi kaçak yapılaşmayı ve gecekodu yapımını önleyici tedbirler alınacağı belirtilmiş ama bu tedbirler ayrıntılı olarak açıklanmamıştır (VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2000, s. 213). Bununla birlikte; “Kaçak yapılaşmayı ve gecekodu yapımını önleyici tedbirler alınacağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu, gecekondulaşmayı caydırıcı ve önleyici tedbirleri etkin olarak içerecek şekilde yeniden düzenlenecektir (VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, s. 214).” hükmü ile gecekodu sorununun çözümünü 3194 sayılı yasaya yönlendirmiştir.

Ayrıca VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında gecekodu sorununun geldiği boyut itiraf niteliğinde bir cümle ile; “VII. Plan döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup, bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kalınmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekodu ile kapandığı tahmin edilmektedir (VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, s. 212).” şeklinde belirtilmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere gecekodu ve kaçak yapılaşmayı

önlemek için geçmiş dönemlerde geliştirilen politikalar ve yasal düzenlemelerin başarısından ne kadar uzak olduğu açıkça görülmektedir.

Konut Özel İhtisas Komisyonu tarafından Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı için dört temel hedef belirlenmiştir. Bunlar;

“1. Konut bir insan hakkıdır. Herkes için yeterli konut sağlanmalıdır. Herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için kamu sektör, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistemin oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

2. yüzde 66’sı aktif fay hattı üzerinde yer alan ülkemizde afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşma engellenmeli, kaynak israfını da engelleyebilecek yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınmalıdır.

3. Kamunun kısıtlı olan kaynakları altyapılı arsa üretimine yönlendirilmeli, ancak alt ve orta gelir grubuna dönük konut finansmanı için modeller geliştirilmelidir.

4. Konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılmalı, doğal, sosyal ve kültürel değerlerimizi de koruyabilecek yapı ve çevre standartları hazırlanmalı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulması sağlanmalıdır.” şeklindedir.

Bu hedeflerden birincisinde konut hakkı yani uluslar arası arenada kabul görmüş söylemi ile barınma hakkı ilk defa ülkemizde ulusal düzeyde resmi bir belge ile temel bir insan hakkı olarak kabul görmüştür. Söz konusu hedefler doğrultusunda geliştirilecek politikalarla gecekondu ve kaçak yapılaşmanın önlenmesi amaçlanmıştır. Mevcut gecekondu ve kaçak yapılar için ise yıkıp temizleme ve yeniden inşa etme anlayışı söz konusudur. Bu anlayış günümüzde de çok sık kullanılan ve popüler olan kentsel dönüşüm projeleri aracılığı ile hayata geçirilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde amaç kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önlenmesi, mevcutta fiziksel olarak çok kötü durumda olan gecekondu alanlarının yenilenmesidir. Ancak uygulama noktasında kentsel dönüşüm projeleri de zamanla sermayenin kontrolünde kenti

metalaştırma ile rant elde etme aracı halini almıştır. Kentsel dönüşüm konusuna 3. Bölümde ayrıntılı olarak değinilecektir.

IX. Beş Yıllık Kalkınma Plan dönemi (2007–2013)

Günümüzde de geçerliliğini sürdüren plan döneminde kaçak yapılaşma ve gecekondulara yönelik ayrıntılı tespitler bulunmaktadır. Bu bölgelere ilişkin olarak kaçak yapılaşmanın önlenmesi ana başlığı altında ülke genelinde farklı bölgelerde bulunan gecekondular ve kaçak yapılaşmaların bulunduğu alanlar ve bu alanlara ilişkin sorunlar tanımlanmıştır. Söz konusu alanlardan özellikle 2b kapsamında bulunan orman alanları ile doğal ve tarihi sit alanlarında yer alan gecekondular ve kaçak yapılaşmaların merkezi yönetimin af getirme isteği olduğu görülmektedir (Yılmaz 2011, s. 14).

Kaçak yapılaşmayı önlemek için geliştirilen politikaların başında devlet ve özel mülke ait topraklar üzerinde yer alan gecekonduların temizlenmesi gelmektedir. Gecekondular sorununun ortadan kaldırılması için gecekonduların temizlenmesi ve yenilerinin üretilmesinin engellenmesi için çözüm önerilerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu noktada gecekondular sorununun çözümü için en etkin uygulama aracı olarak gecekondular dönüşüm projeleri görülmektedir. Bu projeler ile fiziki olarak çok kötü durumda olan gecekondular alanlarının, kentsel mekân kalitesinin artırılması, konut hakkının insan hakları çerçevesi içinde değerlendirilerek özellikle yoksul ve alt gelir grubuna yönelik ucuz ve uzun vadeli kredi destekleri ile toplumun her kesiminin insan onuruna yakışır düzeyde bir konuta sahip olmasının önünün millet açılması önerilmektedir.

****Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı (27/01/2004)***

“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu” adı altında 27 Ocak 2004 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi’ne sunulan Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı’nda amaç, “*Tüm yerleşim alanlarında sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturulması, afete duyarlı, kentsel standartlara uygun olarak kullanılmasına yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilenmesini sağlamak, ilgili idare (merkezi ve yerel) eliyle yeni yerleşim ve gelişim alanları açmak, ucuz yapı ve arsa üretmek üzere, toplumsal katılıma dayalı, düzenleme ilke ve esasları ile bunlara ilişkin uygulama yöntemlerini belirlemek.*” olarak tanımlanmıştır (Kara 2011, s.11).

Söz konusu yasa tasarısı, kentsel dönüşüm olgusunun yeterince kapsamlı tanımlanmaması, yenilenecek alanların belirlenmesi ve uygulamaların yürütülmesi konularında sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmamış olması ve denetim sürecinde çeşitli uzman aktörlerle işbirliğinin irdelenmemesi vb. noktalarda yetersiz olmasından dolayı maruz kaldığı yoğun eleştiriler ve tepkiler sonucunda geri çekilmiştir.

****5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (16/06/2005)***

5366 sayılı kanun 2004 yılında TBMM'ye sunulan ancak aldığı tepkiler sonucu geri çekilen Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısına yapılan eklemeler ve geliştirmelerle yasa tasarısının sit alanlarını da kapsayan hali olarak hazırlanmış ve 2005 yılında yürürlüğe girmiştir.

5366 sayılı kanunun amacı; “...şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır (5366 sayılı kanun, 2005).

5366 sayılı kanunda bir takım eleştirilere konu olmuştur. Bu eleştirilerin başlıcaları; tanımlanacak proje sınırlarında, sit sınırlarının bir bağlayıcılığının olmaması, Koruma Bölge Kurullarına rağmen ayrıca, yeni ve özel koruma kurullarının oluşturulabilmesi, yenilemenin ve korunmanın hangi şartlar altında olacağına ayrıntılı olarak tanımlanmamış olması, ‘inşa ve restore etme’ kavramlarının uygulama noktasında ayrıntılı olarak tanımlanmamış olması, ‘yıpranan kent dokuları’ tanımının kapsamının ayrıntılı olarak açıklanmamış olması şeklinde sıralanmaktadır (Kara 2011, s.14).

2.2.1.3 İmar affi yasaları

Gecekondu sorununun 60-70 yıllık süreç içerisinde çözülememesi aksine hızla büyüyerek ülke çapında bir sorun haline gelmesinin temel nedenlerinden biri gecekondu alanlarına yönelik olarak çıkartılan imar affi yasalarıdır. 775 sayılı gecekondu yasasını da içerdiği hükümlerden dolayı kısmen imar affi yasası statüsünde kabul edilmektedir. Tarihsel süreç incelendiğinde 775 sayılı gecekondu yasası dâhil olmak üzere toplam 12 adet imar affi yasası olduğu görülmektedir. Aslında bu sayı bile gecekondu sorununun hızla ülke çapında çok büyük boyutlara nasıl ulaştığını tarif etmektedir.

İmar affi yasalarını 775 sayılı gecekondu yasası öncesi ve sonrası olmak üzere iki döneme ayırarak incelemek mümkündür.

2.2.1.3.1 775 Sayılı Gecekondu yasası öncesi dönem

5218 Sayılı Yasa (1948)

5218 sayılı kanunun amacı o dönem gecekonducuların yoğun olarak bulunduğu Ankara'nın sorununu çözmektir. Bu amaçla 1948 yılında kabul edilen 5218 sayılı kanunla Ankara Büyükşehir Belediyesine, hazine, özel idare ve kendi mülkiyetinde bulunan arsaların bir kısmını gecekondu sorununun çözümü için vatandaşlara tahsis etme yetkisi tanınmıştır (Torlak 2003, s. 67). Söz konusu kanun çıkarıldığı dönemde gecekondu ve kaçak yapılaşmanın özellikle Ankara' da yoğunlaşmış olması ve bu sorunun acilen çözümü için sadece Ankara imarına yönelik bir kanundur.

5218 sayılı yasa Ankara'daki gecekondu sorununa çözüm olarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yasanın Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verdiği yetki ile ucuz arsa üretilmesi, arsa tahsis edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca yasa da gecekonducuların 3 yıl içerisinde imar planına veya belediyenin belirlediği şekle uygun hale getirileceği belirtilmektedir. Sonuç olarak 5218 sayılı yasa ile Ankara'da bulunan gecekondu ve kaçak yapılaşma sonucu oluşan yerleşimler yasallaştırılmıştır. 5218 sayılı yasa ile başlayan imar affi furyası uzun bir süre gecekondu sorununun çözümü için bir araç olarak görülmüştür.

5228 Sayılı Yasa (1948)

Ankara'nın sorununun acil çözüm gerektiği için öncelikle 5218 sayılı yasa çıkarılmıştır. 5218 sayılı yasanın kabulünden çok kısa bir süre sonra konut sorunun yasal yollarla çözümü, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın önlenmesi için tüm belediyelere, 5218 sayılı yasa ile Ankara Büyükşehir Belediyesine verilen yetkilere benzer yetkiler veren 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkartılmıştır.

Söz konusu yasa ile imar plan sınırları içinde belli bir ihtiyaç için ayrılmamış devlete ait ve devletin tasarrufu altında bulunan arsaların belli ödeme şartları doğrultusunda belediyelere devredilmesi kararlaştırılmıştır. Bu arsaların konut yapmak isteyen özellikle alt gelir gurubu ve yoksul vatandaşlara ve kooperatiflere, belirlenen esaslara göre devredilmesi amaçlanmıştır. Bu sayede ekonomik imkanları kısıtlı olan vatandaşların yasal yollarla konut sahibi olması ve gecekondulaşma, kaçak yapılaşma gibi yasa dışı konut üretiminin engellenmesi öngörülmüştür.

5431 Sayılı Yasa (1949)

5431 sayılı yasa 5218 sayılı yasanın devamı niteliğinde olup, 5218 sayılı yasayı da kapsamaktadır. Böylece bağışlama terimi kullanılmadan yasanın kapsamı genişletilmiş ve gecekondu alanlarına af getirmeyi amaçlayan bir yasaya dönüştürülmüştür.

Sonuç 5431 sayılı yasa ile yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapılan tüm gecekondu ve kaçak yapılara bağışlama, af getirmiş, yürürlük tarihinden sonra yapılacak gecekondu da ağır cezalar ile yasak ve yıkım getirilmiştir. Ancak başarı sağlanamamıştır.

6188 Sayılı Yasa (1953)

Bina Yapımına Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında 6188 Sayılı Kanun şimdiye kadar çıkarılan kanunların birleşimi niteliğindedir. Ana amaç hepsinde olduğu gibi gecekondu sorununu çözmektir. Bu amaç için yine mevcut gecekonduların affedilmesi ve yeni gecekondu yapımının ağır cezalarla önlenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca 6188 sayılı yasa ile 5218 ve 5228 sayılı yasalar yürürlükten kaldırılmıştır.

Sonuç olarak 6188 sayılı yasanın amacı devlet desteği ile ucuz arsa üretimi ve bu arsaların tahsisi ile yasal konut üretimini özendirerek konut ihtiyacını karşılamak bu sayede gecekondulu alanlarının yayılmasını engellemektir. Ancak bu yasa ile de gecekondulu üretimi engellenememiş, giderek büyüyen bir soruna dönüşmüştür.

7367 Sayılı Yasa (1959)

Bu yasa ile gecekondulu sorununun çözümü için 6188 sayılı yasadaki belirtilen devlet ait arsaların belediyelere belli bir bedel karşılığında devri, arsaların belediyelere bedelsiz devredilmesi şeklinde yeniden düzenlenmiştir. 7367 sayılı yasanın da amacı ucuz arsa üretimi ve bu arsalarda yasal konut üretiminin teşvik edilmesi ile gecekondulaşmanın önlenmesidir. Ancak bu yasa da gecekondulaşmanın önlenmesi noktasında başarıya ulaşamamış ancak gecekondulu alanlarına af getiren yasalar arasında tarihteki yerini almıştır.

2.2.1.3.2 775 Sayılı gecekondulu yasası sonrası dönem

775 Sayılı Yasa (1966)

775 sayılı gecekondulu yasası; Belediyelere Arsa Sağlanması, Arsaların Hangi Amaçla Kullanılabileceği, Fonların Teşkili ve Kullanılması, Gecekonduların Tespiti, Gecekonduların İslah ve Tasfiyesi, Yeniden Gecekondulu Yapımının Önlenmesi, Kamu Hizmet ve Tesisleri İle İlgili giderlere Katılma, Arsa Tahsisi Şart ve Şekilleri, Yardım Muafiyetleri, Tahsis Amacına Aykırı Davranışların Önlenmesi, Belediye Sınırları ve Mücavir Sahalar Dışında Uygulama, Yönetmeliklerin Hazırlanması, Ceza Hükümleri, Çeşitli Hükümler, Yürürlükten Kaldırılan Kanunlar ve Geçici Maddeler ana başlıkları altında 44 madde ve 5 geçici maddeden oluşmaktadır.

775 sayılı kanun ile ilk defa gecekondunun tanımı yapılmıştır. Yasa ile gecekondulu alanlarının tespiti, ıslah ve tasfiyesi ile yeniden gecekondulu üretiminin engellenmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda devlete ait arsaların belediyelere tahsis edilmesi öngörülmektedir. Özel mülkiyete ait arsaların yasanın amaçları doğrultusunda kullanılabilmesi için arsa sahipleri ile anlaşarak kamulaştırılmaları gerektiği belirtilmektedir.

Sonuç olarak gecekondular adıyla gecekondular sorununun çözümüne yönelik çıkartılan 775 sayılı kanun da yürürlük tarihinden önce yapılmış bütün yapılar, (yasanın çizdiği çerçevede ıslah etme, ıslah olası değil ise tasfiye etme ilkesi ile birlikte) af adı anılmadan yasallaştırılmaktadır. Gecekondular sorununa yönelik ayrıntılı olarak hazırlanan söz konusu yasa ile getirilen yıkım hükmünün izinsiz yapılaşmaları durduracağı ve gecekondular sorununa çözüm getirileceği düşünülmektedir.

1990 Sayılı Yasa (1976)

Gecekondular kanununda bazı değişiklikler yapılması hakkındaki 1990 sayılı kanun 1976 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasa 4 maddeden oluşmaktadır. Yasanın 2. maddesinde 775 sayılı yasaya eklenen 3 geçici madde bulunmaktadır. Bunlardan geçici madde 8'e göre : "Belediyelere ait olan veya gecekondular kanununa uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde 1 Mart 1976 gününden yapıldıkları tespit edilen gecekondular hakkında 775 sayılı yasa hükümleri uygulanacaktır." denilmektedir. Daha açık bir anlatımla 775 sayılı yasanın 20 Temmuz 1966 tarihine kadar öngördüğü af 1 Mart 1976 tarihine kadar uzatılmaktadır.

775 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihten bu yana, bu yasanın uygulanmasında sadece fonların oluşturmasında bir aksaklık olduğu için yeni bir yasa getirilmekte, bu arada da Cumhuriyetin 50. Yıldönümünde yapılan diğer aflardan farklı olarak imar ile ilgili af getirmekte, bu af 775 sayılı gecekondular yasasının kapsamında ele almaktadır (Uzel, 1986).

2805 Sayılı Yasa (1983)

İmar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıları uygulanacak işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkındaki 2805 sayılı kanun kapsamında ele alınacak yapılar, korunacak ve ıslah edilerek korunacak yapıları ile yıkılacak yapıları iki başlık altında toplamıştır.

Korunacak yapılar;

- i. İmar planı olan yerlerde ve kendi parseli içinde,
- ii. İmar planı olmayan yerlerde kendi parseli içinde,
- iii. İmar planı olmayan yerlerde başkasının mülkünde yapılan yapılar ile

Gecekondular,

- i. Hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar olarak belirtilmiştir.

Yıkılacak yapılar ise yasanın 18. maddesinde sıralanmıştır.

Korunacak yapılar başlığı altında bulunan imara aykırı olarak yapılan tüm yapılar, kaçak yapılar ve gecekondu bu yasa kapsamında tekrar olarak affedilerek yasallaştırılmıştır.

2981 Sayılı Yasa (1984)

İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkındaki 2981 sayılı kanunla imar ve gecekondu mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılara uygulanacak işlemleri düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2981 sayılı yasa ile 2085 sayılı yasa da olduğu üzere yapılar korunacak ve yıkılacak yapılar olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. Korunacaklar kendi içerisinde aynen korunacak yapılar ve iyileştirilerek korunacak yapılar olarak iki gruba ayrılmıştır.

Bu yasa ile başvuru ve değerlendirme işlemlerinin kurulacak olan Yeminli Özel Teknik Büroların³ tarafından yapılması kararlaştırılmıştır (2981 sayılı yasa, 1984). Bu sayede sürecin hızlandırılması ve daha hızlı sonuçlandırılması amaçlanmaktadır. Bu yasa ile ilk defa devlete ait araziler üzerinde bulunan gecekondu sahiplerine verilen tapu tahsis belgesi kavramı da tanımlanmıştır. Tapu tahsis belgesi ilgili yasa da “İslah imar planı

³ Türkiye Mühendis ve Mimar Odalarına bağlı, Meslek Odalarına kayıtlı Yüksek Mimar, Mimar, İnşaat Yüksek Mühendisi, Mühendis, Harita-Kadastro Yüksek Mühendisi, Mühendisi, Şehir Plancıları ile İmar Kanunu'nun 14 üncü maddesine dayalı yönetmeliğin, 3 ve 6 ncı maddelerinde belirtilen fen elemanları ve bu elemanlar tarafından kurulan tüzel kişiliği haiz bürolardır (2981 sayılı yasa, 1984).

veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder (2981 sayılı yasa 1984, m. 10).” şeklinde tanımlanmaktadır.

2981 sayılı yasa tüm ülkedeki yapılar kapsamaktadır. Diğer yasalardan farklı olarak hem gecekonduları hem de imarlı alanlardaki yapıları bağışlayan hükümleri taşımaktadır. İmarlı kesimler için bağışlama işlemleri kolaylaştırılmış, gecekondulara belirli koşullarda tapu tahsis belgesi verilmiştir. Sonuç olarak bu yasa ile de önceki af yasalarında olduğu gibi yasanın kapsamı genişletilerek ve yasanın kabul tarihine kadar olan gecekondular ve kaçak yapılar affedilerek sorun çözülmeye çalışılmaktadır.

3290 Sayılı Yasa (1986)

2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bu kanuna bazı maddeler eklenmesi hakkındaki 3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı yasada değişiklikler öngörmüş ve tekrar gecekondular alanları ve kaçak yapılaşmalara yönelik affin kapsamı genişletilmiştir.

Yasanın 2. maddesinde 2981 sayılı yasada belirtilen yapılar kapsamına daha önce konut olarak kullanılmış olan iş yerleri, kısmen işyeri olarak kullanılan gecekondular da dahil edilmiştir (3290 sayılı yasa 1986, m. 2).

3290 sayılı yasa ile gecekondular alanlarına yönelik affin kapsamı İstanbul Boğazı sahili ve ön görünümü ile Çanakkale Boğazı’nda yer alan gecekonduların 1981 tarihine kadar yapılmış olanları ile diğer yerlerde 1985 tarihine kadar yapılmış olanları şeklinde oldukça genişletilmiştir (3290 sayılı yasa 1986).

3366 Sayılı Yasa (1987)

3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki 3366 sayılı kanunun asıl amacı 2981 sayılı kanunun uygulanmasını hızlandırmaktır. Yasa gecekondular kavramının kapsamını çeşitlendirerek affin kapsamını daha da genişletmişti (3366 sayılı kanun 1987, m. 5).

Yasada yer alan 5. maddeye göre kıyılarda, askeri bölgelerde, karayolu kamulaştırma sınırı içinde vb. her yerde kaçak olarak yapılmış her türlü yapıyı gecekondular olarak

değerlendirilip, ıslah bölgesi ve çevresinden bağımsız olarak, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre imar parseli olarak düzenlenebilmesini öngörmüştür (3366 sayılı kanun 1987, m. 5). Ayrıca ıslah imar planı veya kadastro planları yapılan yerlerde tapuların doğrudan dağıtılmasını hükmünü getirmiştir. Böylece tapu tahsis belgesine gerek kalmadan gecekondular sahiplerine doğrudan tapu dağıtılabilecektir.

3414 Sayılı Yasa (1988)

775 sayılı Gecekondular Kanununun bazı hükümlerinin değiştirilmesi hakkında ve 247 sayılı kanun hükmünde kararname ile bu kanun hükmünde kararnamenin iki maddesinde değişiklik yapılmasına dair ve 250 sayılı kanun hükmünde kararnamenin değiştirerek kabulü hakkındaki 3414 sayılı kanunun ile birlikte 775 sayılı kanunun belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama yetkisi ilçe belediyelerine devredilmiştir. Bu yetkilerin kullanılması noktasında Büyükşehirlerde ilçe belediyeleri arasındaki koordinasyon Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacağı belirtilmiştir.

3414 sayılı yasa ile 775 sayılı yasanın 34. Maddesinin değiştirilmesi öngörülmüştür. Söz konusu yasanın 34. Maddesi af yasaları kapsamında yasallaştırılan gecekonduların yirmi yıl içinde satılmasını ve devredilmesini yasaklamaktadır. Ancak bu değişikli ile bu yasak kalkmış ve gecekonduların ticari nitelik kazanmalarını sağlamıştır (3414 sayılı yasa 1988, m. 34). Bu durumun sonucunda gecekondular konut piyasasında alınıp satılabilen yasal gayrimenkuller haline almıştır. Ayrıca bu alanlarının müteahhitler aracılığı ile dönüşmeye başlaması gecekonduların değerini ve gecekondulara olan talebinde artmasına neden olmuştur. Gecekonduların aflare yasallaştırılması noktasında bu yasa ile bir adım daha ileriye gidilerek gecekondular, imarlı taşınmazlar gibi değerlendirilmiştir.

2.2.2 Bugün Gecekondular Alanları ve Barınma Sorunları

Günümüzde sosyal ve ekonomik dengesizliklerin yoğun olarak yaşandığı kentlerimizde, merkezi ve yerel yönetimler, temel sorumluluklardan biri olmasına karşın bu dengesizlikleri giderecek politikalar geliştirmekten ve uygulayabilmekten uzak görünmektedirler. Aslında, son yıllarda piyasalaştırma, özelleştirme gibi uygulamalarıyla gerek merkezi gerekse yerel yönetimler sosyal hak ihlallerine dahi

neden olmaktadır (Gökdemir 2007, s. 121). Bunun en önemli örneklerinden birini de günümüzde özellikle gecekondularında uygulanan bazı kentsel dönüşüm projeleri oluşturmaktadır.

En temel insan haklarından biri olan barınma hakkı, günümüzde özellikle kent merkezlerindeki gecekondular bölgelerini, çöküntü alanlarını, merkezi yoksul mahalleleri hedef alan kentsel dönüşüm projeleriyle ihlal edilmektedir. Gecekondular alanlarına yönelik yaklaşım ise kentsel dönüşüm projeleri aracılığı ile bu alanların temizlenmesi ve daha kaliteli düzenli kentsel mekânlara sahip, olumlu ve yüksek kaliteli kentler oluşturulması amaçlanmaktadır.

Ancak günümüzde uygulamada bu amaç farklılaşmakta gecekondular alanları sermayenin kentlere çekilmesinde bir rant aracı olarak görülmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri ise gecekondular alanlarında yaşayan halkın daha iyi şartlarda yaşamasını sağlayacak kentsel mekanlar oluşturan değil, sermayenin gecekondular alanlarından rant elde etme aracı halini almıştır.

Bu durumun sonucu olarak günümüzde gecekondular alanlarında yaşayan insanların barınma hakları kentsel dönüşüm projeleri ile ihlal edilmekte, bu alanlarda yaşayan özellikle yoksul insanlar kendi yaşam alanlarından uzaklaştırılmaktadır.

Mekânları insandan ve insan yaşamına dair sosyal ve kültürel içerikten kopuk bir meta olarak algılayan bir anlayış çerçevesinde hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri, insanları yaşam alanlarından uzaklaştırarak (iterek) kentsel mekânları sadece “kâr ve spekülasyon” amaçlı kullanımlara dönüştürmeyi hedefler niteliktedir (Uysal 2007, s. 47).

Uluslararası sözleşmelerle kabul edilen temel bir insan hakkı olan barınma hakkı, sadece 4 duvarlı bir konut demek değildir, barınma hakkı demek insan onuruna yakışır standartlarda bir konut ve bu konutların kentsel sosyal, kültürel ve iş imkânlarına yeterli erişim olanaklarına sahip olması demektir. Bu noktada günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ile gecekondular alanlarında yaşayan özellikle yoksul halk yaşadıkları yerleri terk ederek kentsel imkânların, istihdam, barınma ve ulaşım olanaklarının kısıtlı olduğu kentlerin dışında oluşturulan yeni yaşam alanlarına gitmeye zorlanmakta ve bu

insanların barınma hakları da bu ölçüde kısıtlanmaktadır (Gül ve Ergun 2010, s. 359). Gecekondu alanlarının dönüşümü ile bu mekânların yerini lüks konut, alışveriş ve iş merkezleri gibi kentleri sermaye açısından cazip kılacağı düşünülen yapıların almakta olduğu ve kentsel dönüşümün özünde soylulaştırmayı da barındırdığını söylenmektedir (Gül ve Ergun 2009, s. 770).

Barınma, yerleşme ve konut hakkı ulusal ve uluslar arası sözleşmelerde korunmuş temel ve vazgeçilmez haklardandır. Barınma hakkı sosyal devletin güvence altına alması gereken haklardan biridir. Bu nedenle kentsel dönüşüm/yenileme uygulamalarında piyasa aktörlerinin ve varsıl grupların çıkarlarından önce; projelerin hayata geçirildiği alanlardan yaşayanların ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran, yerel halkın katılımıyla, yerinde dönüşümü hedefleyen planlar hazırlanmalı, proje sürecinde ortaya çıkması olası mağduriyetler karşısında gerekli önlemler alınmalıdır (Aslan 2007, ss. 65-66).

Sonuç olarak günümüzde gecekondu alanlarının barındırdığı rant bu alanları sermayenin hedefi haline getirmiştir. Sermaye bu alanları dönüştürürken bu alanlarda da yaşayan insanlar bu alanlardan uzaklaştırmak istemektedir. Ancak buldukları yerleri terk etmek istemeyen halkın, günümüzde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde barınma haklarının yok sayılmasını engellemek için tam bir barınma hakkı savaşı vermekte olduğu görülmektedir.

2.3 SOSYAL KONUT KAVRAMI

Sosyal konuta ilişkin çok sayıda tanım bulunmakla birlikte, sosyal konut Keleş (1984) tarafından yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut tipi olarak, Tapan (1975) tarafından ise, devletin, yerel yönetimlerin ya da sosyal kurumların kar amacı gütmeyen ürettiği konut olarak tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 2.maddesinde sosyal konut, "*Toplumun yaşama şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve Brüt İnşaat Alanı 100 m²'yi aşmayan konuttur.*" şeklinde tanımlanmaktadır (2487 sayılı kanun 1981, md. 2).

Başka bir tanıma göre de, herhangi bir yerleşme yerinde kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuklarının adına kayıtlı bağımsız bir konutu bulunmayan dar gelirli aileler için, konut ihtiyacı olan illerde yapılan, fen ve sağlık kurallarına, toplumun yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, en az 1 oturma odası, 1 yatak odası veya nişi, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 helâsi bulunan düşük maliyetli, içinde yaşayan nüfus sayısına göre, brüt inşaat alanı 30 m2 den az, 100 m2 den fazla olmayan konutlara sosyal konut denmektedir (Yüksek Fen Kurulu Kararı, Karar no 2005/109).

Sosyal konutlar, özellikle dar gelirli insanların barınma ihtiyaçlarının kendi ekonomik güçleri oranında karşılanması amacıyla üretilen konutlardır. Türkiye’de sosyal konut, *“Kamu kuruluşları ve sosyal maksatlı, kâr gayesi gütmeyen kuruluşlar kanalı ile satmak veya kiraya vermek üzere, idare ile konutta oturacak aileler arasındaki münasebeti de kapsayacak şekilde yapılan konut.”* olarak tanımlanmaktadır (Sakarya Üniversitesi, Sosyal Politika Vasıtaları-II).

Sosyal konutun diğer konutlardan farklı bir takım özellikleri bünyesinde bulundurması gerekmektedir. Bu özellikleri;

- i. Sosyal konutların satış ve kira bedellerinin piyasa şartlarının altında olması gerekmektedir.
- ii. Sosyal konutlar insan onuruna yakışır şekilde hem fiziksel hem de mimari olarak belli standartlara uygun olmalıdır
- iii. Sosyal konutlar burada yaşayacak insanların kente entegre edilmesi için doğal, toplumsal ve sosyal çevre ile uyum içerisinde olmalı şeklinde sıralamak mümkündür.

Sosyal konutların üretilmesi noktasında devletin geliştirilecek politika ve stratejilerle destekleyici, yol gösterici bir rol üstlenmesi gerekmektedir. Sosyal konut politikası, sosyal devletin, özellikle gelir seviyesi düşük çocuklu ailelerin, ucuz ve sosyal konut ihtiyacını karşılamak ve genel olarak konut sorununa çare bulabilmek için, mesken oluşturma bakımından sistemli bir şekilde uygulamaya koyduğu programların bütünüdür (Sakarya Üniversitesi, Sosyal Politika Vasıtaları-II). Sosyal konut politikalarının toplumsal sınıf ve gelir düzeyine bağlı olarak yönelik geliştirilmesi

gerekmektedir. Yani toplumda alt gelir grubu olarak tanımlanan işçi, emekli, gecekonducu vb. geliri belli bir ekonomik düzeyin altında olan bireylerin sosyal konut politikası kapsamında daha sağlıklı şartlarda barınma gereksinimlerini sağlayabilmeleri için sosyal konutlardan yararlanması gerekmektedir. Ülkemizde sosyal konut politikalarındaki temel amaç özellikle alt gelir grubunda yer alan bireylerinde ekonomik güçleri çerçevesinde konut sahibi olması ve barınma gereksinimlerinin yasal yollarla sağlanmasıdır.

Türkiye’de devlet, Anayasanın 49. maddesinin “*Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbir alır.*” hükmü gereğince sosyal konut üretimine yönelik politikanın oluşturulmasını görevini üstlenmiştir. Bu madde gereğince üstlenilen görev tam olarak yerine getirilememiştir. Bugün bakıldığında Almanya’da konut üretiminde devletin payı yüzde 50’ler de iken ülkemizde bu pay yüzde 5 – 10 civarındadır (Sakarya Üniversitesi, Sosyal Politika Vasıtaları-II).

Günümüzde zamanla kırdan kente doğru hızla artan göç sonrası oluşan çarpık ve sağlıksız kentleşme, yüksek kiralar ve gecekondulaşmanın da etkisi ile sosyal konut kavramı ülkemizde oldukça önemli bir konumda bulunmaktadır. Çünkü gecekondu alanları ülke çapında tüm kentlerin en önemli ortak sorunlarından biri haline almıştır. Bu sorunun çözümü noktasında ise en etkin çözüm olarak görülen kentsel dönüşüm projeleri kullanılmaktadır. İşte sosyal konut kavramı özellikle gecekondu alanlarında uygulanan dönüşüm projelerinde etkin olarak yer almaktadır. Genellikle gecekondu alanlarında yaşayan insanlar dönüşüm sonrası üretilen sosyal konutlara yerleştirilmektedir. Yani buradan da anlaşılacağı üzere günümüzde sosyal konut, gecekondu alanları ve kentsel dönüşüm projeleri arasında oldukça önemli bir bağ bulunmaktadır.

Sosyal konut kavramı aynı zamanda sosyal bir hak olarak sınıflandırabileceğimiz barınma hakkı iç içe bir kavramdır. Özellikle dar gelirli ve kendi imkânları ile barınma gereksinimini sağlayamayan insanların bu hakkın kullanımı noktasında belli standartlarda insan onuruna yakışır konutlarda barınabilmeleri için sosyal konut önemli bir araçtır. Bunun yanında gecekondu alanlarında uygulanacak kentsel dönüşüm

projelerinin içerisinde yer alması gereken barınma hakkı kavramı konut hakkını da kapsamaktadır yani barınma hakkının tam olarak dönüşüm sürecine dâhil edilebilmesi noktasında sosyal konutlar önemli bir araçtır.

Bununla birlikte ülkemizde gecekondular alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çoğunda gecekondular sahiplerine yönelik dönüşümüne konu alanın bir kısmında veya tamamen farklı bir bölge de sosyal konut üretilmektedir. Ancak üretilen bu sosyal konutlarla dönüşümüne konu alanda yaşayan insanların barınma hakları dönüşüm projesi içerisinde ele alınmış olmamaktadır. Ancak bu tarz sosyal konut adı altında verilecek dairelerle kısmen konut hakkı projeye dâhil edilmiş olmaktadır. Ancak bu şekilde üretilen sosyal konutlar genellikle kendi içine kapanık yoğun konut alanlarıdır. Dönüşüm öncesi farklı bir konut tipolojisinde, farklı sosyal, toplumsal ilişkilerde yaşayan insanların yaşam alanları ve yaşam tarzları aniden büyük bir değişime uğratılmaktadır. Bu değişime insanların birçoğu uyum sağlamakta zorlanmakta ve yaşadıkları alanları terk etmektedirler. Yani sonuç olarak hem sosyal konutlar amacına çok ulaşamamakta hem de dönüşümüne konu gecekondular alanlarında yaşayan insanların barınma hakları sürece dâhil edilmemektedir.

2.4 GENEL DEĞERLENDİRME

Barınma hakkı kavramının çeşitli tanımları bulunmakla birlikte, genel olarak barınma hakkını toplumun her kesiminin insan onuruna yakışır şartlarda, kentsel sosyal, kültürel ve iş merkezlerine yeterli seviyede ulaşım imkânlarına sahip bir konuta uygun ödeme koşulları ile ulaşımı olarak tanımlamak mümkündür. Barınma hakkının ortaya çıkışı özellikle sanayi devrimi sonucu oluşan işçi sınıfının daha iyi şartlarda yaşamak isteğinin doğal bir sonucudur. Barınma hakkı temel insan hakları içerisinde 2. Kuşak insan hakları olarak tanımlanan grup içerisinde yerini almaktadır. İlerleyen süreçte barınma hakkı verilen mücadeleler sonucu uluslararası arenada çeşitli belgelerle tanınmış ve barınma hakkının sağlanması noktasında devletlere düşen görev ve sorumluluklar da bu belgelerle tanımlanmıştır.

Ülkemizde barınma hakkı, konut hakkı olarak Anayasalarda yer almıştır. 1961 anayasası konut hakkının sağlanması noktasında sosyal devlet anlayışı çerçevesinde devlete daha fazla sorumluluk yüklemekte iken 1982 anayasasının konut sorununun

çözümünde bu yükümlülüğe devletin ekonomik imkânlarına bağlayıp, sosyal devleti geri plana atarak halkı kendi çözümlerini üretme yoluna ittiği söylenmektedir.

Konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik ülkemizde vatandaşların ürettiği çözümlerin başında ruhsatsız konut alanları olan gecekondular gelmektedir. Gecekondulaşma hareketlerinin ülkemizde daha çok 1945'den sonra başladığı ve 1950'lerden sonra hızla artarak yayıldığı görülmektedir. Sanayileşmenin etkisi ile büyük şehirlerde yer seçen fabrikaların oluşturduğu iş imkânları kırsal bölgelerden yoğun nüfus çekmiştir. Gelen nüfusun büyük çoğunluğu alt gelir grubu işçilerden oluşmaktadır. Gelen nüfusun konut gereksinimini yasal yollarla karşılama noktasında hem devletin ekonomik gücünün hem de göç yoluyla gelen insanların imkânlarının yetersiz olması nedeniyle insanlar kendi arınma gereksinimlerini özellikle devlete ait arsalar üzerinde kendi ürettikleri çözümle yani gecekondularla sağlamışlardır.

Gecekondu alanları ilk başlarda kente göçle gelen yoksul kesimin barınma ihtiyacını karşıladığı konut alanları olarak görülmektedir. Hatta bir dönem gecekondu alanları konut açığının kapatılması için alternatif bir yöntem olarak bile görülmüştür. Ancak gecekondu alanları süreç içerisinde üretilen yanlış politikalar ve yasal düzenlemelerin de etkisi ile hızla büyüyerek sadece büyük kentlerin değil ülkenin önemli sorunlarından biri haline almıştır. Bu yasal düzenlemelerin başında gecekondulara dönem dönem af getirerek yasallaştıran imar afları gelmektedir. 1990'ların başına kadar devam eden imar afları ile gecekondu içinden çıkılması güç bir sorun haline almıştır.

1990 sonrası gecekondu alanları artık sadece alt gelir grubu ve yoksul kesimin barındığı masum barınaklar değil konut piyasasında alınıp satılabilen ticari bir araç haline almıştır. Gecekondu alanlarının özellikle kentin gelişmesi ile kent merkezlerinde değerli noktalarda kalması, bu alanları sermaye için cazip rant bölgeleri haline getirmiştir. Bu rantın kazanılması noktasında uygulama aracı kentsel dönüşüm projeleri olmuştur.

Kentsel dönüşüm projeleri özellikle gecekondu sorunun çözülmesi ve kentsel çöküntü alanlarının yenilenmesi için en önemli araç olarak görülmektedir. Bu projelerin ortaya çıkışında temel amaç, gecekondu alanlarının ve kentsel çöküntü alanlarının yenilenmesi ve bu alanlarda yaşayan insanların daha iyi şartlarda yaşamalarının sağlanmasıdır. Ancak bu durum uygulama noktasında farklılaşarak dönüşüm yapılacak alanda yaşayan

insanların değil bu alanları dönüştürecek sermayenin istekleri doğrultusunda ŐekillenmiŐ ve rant odaklı projeler halini almıştır. Bu durumun sonucunda sermaye bu alanlardan büyük rantlar elde etmeyi amaçlamakta ve bu alanlarda yaşayan insanlar yaşadıkları alanları terk etmeye zorlanmaktadır. Böylece kentsel dönüşüm projeleri ile barınma hakkı arasında sıkı bir mücadele başlamıştır.

Bu süreç sonucunda barınma hakkı da evrim geçirmiŐ ve ilk ortaya çıktığında özellikle işçi sınıfın yaşadıkları konut bölgelerinin altyapı ve fiziksel olarak iyileştirilmesi ile daha iyi Şartlarda yaşama mücadelesi iken günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ile yaşadıkları yerlerden kentin dışına gönderilmek istenen gecekonduların yaşam alanlarında kalma mücadelesi halini almıştır. Yani sonuç olarak günümüzde kentsel dönüşüm projeleri gecekonduların sorununa çözüm olarak görülmekte, barınma hakkı da bu projelerle yerinden edilmek istenen gecekonduların yaşayan halkın verdiği mücadeleyi simgelemektedir.

3 GECEKONDU SORUNUNA BİR ÇÖZÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye Cumhuriyet'inin kurulmasından sonra başlayan ve özellikle sanayileşme ile birlikte giderek artan bir eğilim gösteren kentleşme süreci özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerin plansız, düzensiz ve kontrolsüz büyümesi ile sonuçlanmıştır. Sanayileşme ile kentlerde iş imkânlarının artması ile kırdan kente gerçekleşen yoğun gök hareketleri beraberinde ekonomik, sosyal, kültürel sorunların yanında en temel ihtiyaç olan barınma sorununu da getirmiştir. Bu barınma gereksiniminin yasal yollarla karşılanamaması sonucunda sağlıklı, plansız, düzensiz ve kaçak yapılar olarak tanımlanan gecekondular ortaya çıkmıştır.

Tarihsel süreç içerisinde uygulanan politikalar ve yasal düzenlemelerin de etkisi ile gecekondular hızla büyüyerek günümüzde Türkiye'nin önemli sorunlarından biri haline almıştır. Kentlerdeki gecekonduların zamanla yıpranması ve köhnemesi sonucu oluşan kentsel çöküntü alanları kentleri tehdit eden sorunların başında gelmektedir. Gecekonduların ülkemizde ilk ortaya çıktığı dönemde masum bir amaç olan barınma ihtiyacını karşılamak için yapılmakta iken süreç içerisinde devlet tarafından etkin konut politikalarının geliştirilememesi ve farklı dönemlerde ardı ardına uygulanan af yasalarının etkisi ile bir rant aracı haline almıştır. Gecekonduların süreçte genişleyen kent içerisinde merkezi noktalarda kalması da gecekonduların rant değerini arttırmıştır. Bu değişime yönelik Şenyapılı (1996), Türkiye'de gecekonduların sorunlarının bittiğini, gecekondular dönüşümü adı ile başka bir sorunun başladığını belirtmiştir.

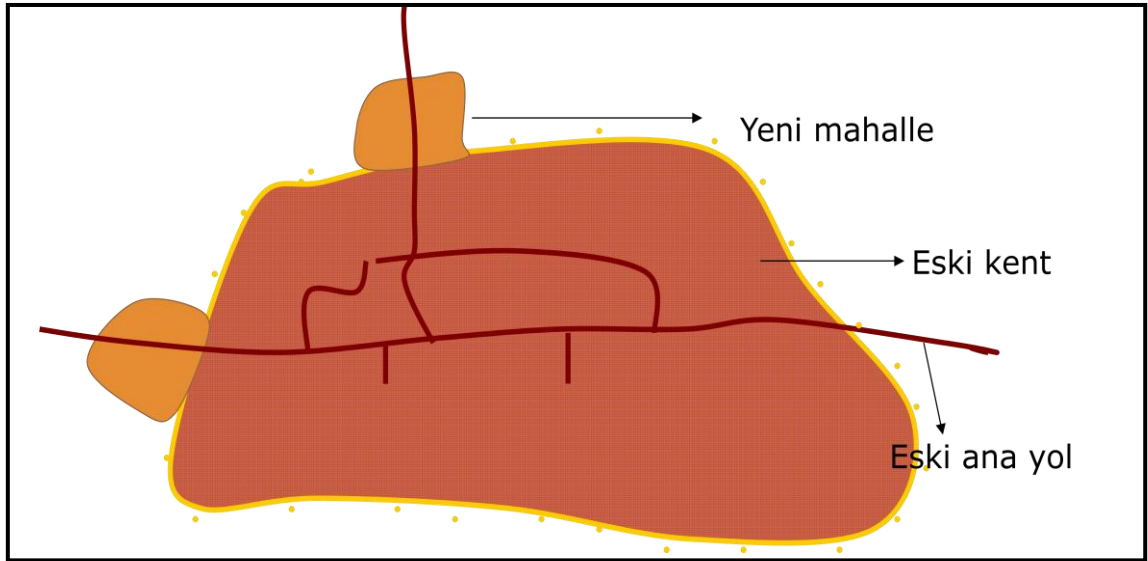
Gecekonduların çözümü için farklı politikalar ve yasal düzenlemeler geliştirilmesi gerekliliği doğmuştur. Bu kapsamda ülkemizde 1980'lerden sonra gecekondular ve çöküntü alanlarının dönüşümünü amaçlayan kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Bu tarihten sonra kentsel dönüşüm kavramı önemini arttırmış, küreselleşmenin de etkisi ile özellikle 2000 yılından sonra hızla artan bir oranda uygulamaya konu olmuştur. Günümüzde de gecekonduların çözümüne yönelik en etkin araç olarak kentsel dönüşüm uygulamaları görülmekte ve ülke çapında birçok kentte uygulanmaktadır. Ancak ülkemizde gecekondular alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projeleri genellikle rant amaçlı olarak fiziksel mekânın dönüşümüne yönelik

hazırlanan, dönüşüm alanında yaşayan insanların sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel özelliklerini göz ardı eden projeler oldukları yönünde eleştirilere maruz kalmaktadır. Özellikle bu eleştirilerin başında gecekonduların bulunduğu alanlarında yaşayan yoksul halkın barınma haklarının göz ardı edildiği ve yaşadıkları alanları terk etmeye zorlanmaları gelmektedir.

3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentler zaman içinde canlı bir organizma gibi büyür ve gelişir. Kentler bu süreçte çeşitli dinamiklerin etkisiyle devamlı bir değişim ve dönüşüm hareketi sergilemektedirler. Dönüşüm kavramı değişimden farklı olarak fiziksel, yapısal bir değişimi kastetmektedir. Kentlerde gerçekleşen değişim ve dönüşüm sürecinin boyutlarını anlama için, sanayileşme hareketleri başlamadan önce 19.yy öncesinde kentleri şematik gösterimi olan Şekil 3.1 ile sanayileşme sonrası bu kentlerin değişim ve dönüşüm süreçleri sonucu geldiği durumun şematik gösterimi olan Şekil 3.2.' ye bakmak yeterlidir.

Şekil 3.1 19. yy öncesi kentsel yerleşimlerin şematik gösterimi



Kaynak: Pınar Pelin Özden (2012), Ulaşım Eksenli Kentsel Dönüşüm Politikaları ders notları

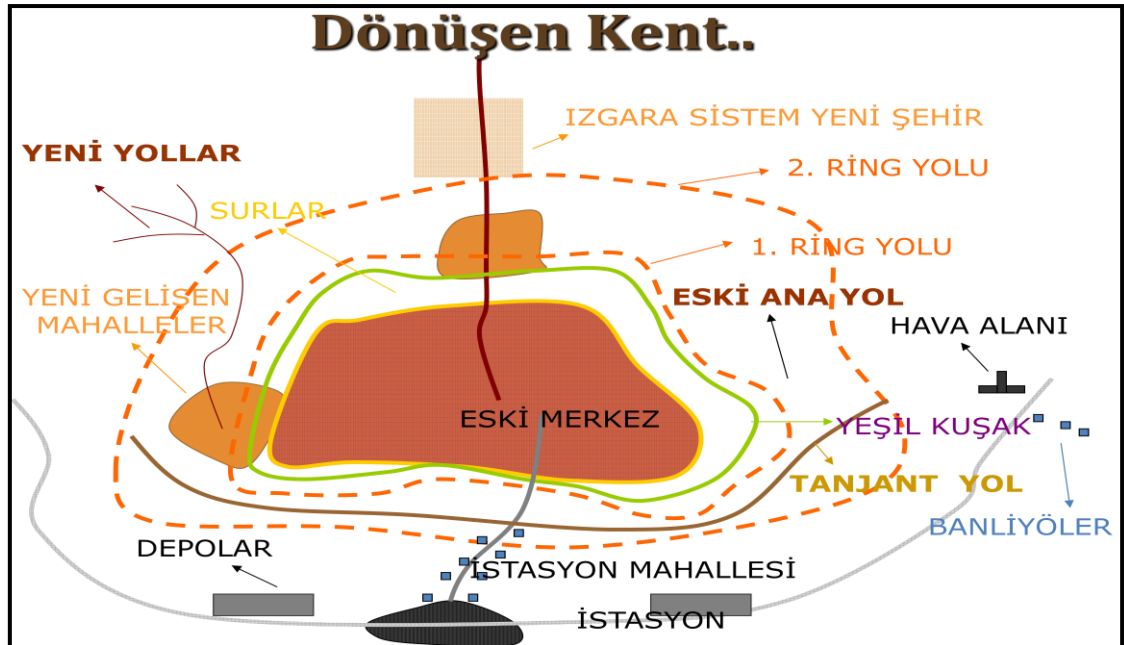
İlk kentler Şekil 3.1 de görüldüğü üzere güvenlik amaçlı olarak etrafı surlarla çevrili belli noktalardan girişleri bulunan ve ulaşımın kentin ortasından geçen ana yol ile sağlandığı yerleşimlerdir. Ancak kentlerde yaşanan sürekli değişim ve dönüşüm süreci ile Şekil 3.2 de görüldüğü üzere kentsel mekân genişlemeye başlamıştır. Konut alanları

eski kent merkezi dışına yayılmış bu alanlara hizmet verecek yeni yol ağları, havaalanı, demiryolu oluşmuştur. Kentsel yaşam kalitesini arttıran yeşil kuşaklar, rekreasyon alanları da bu sürecin ürünleridir.

Ancak bu değişim ve dönüşüm süresinde her şey olumlu ve insan hayatını kolaylaştıracak gelişmeler değildir. Bu süreç aynı zamanda kentsel alanlar için büyük sorunları da beraberinde getirmiştir.

Bu sorunları özellikle kentlerin aldığı yoğun göç hareketleri ile kente gelen yoksul göçmen kitlelerin konut ihtiyacını karşılamak üzere ürettikleri birçoğu yasa dışı olan gecekondu alanları, eski sanayi tesislerinin bulunduğu çöküntü alanı haline gelmiş kentsel mekânlar, eski kent merkezindeki yapıların fiziksel olarak yıpranması sonucu bu alanların çöküntü alanı haline gelmesi, bu süreçte yapılaşmış olan ve büyük afetler sonucu gündeme gelen afet riski taşıyan kentsel mekânlar şeklinde sıralamak mümkündür. Kentsel dönüşüm projeleri ile kamu yararı doğrultusunda özellikle kentlerde yaşanan değişim ve dönüşüm süreçleri sonucu kentsel mekanda ortaya çıkan bu sorunların çözümü sonucu, kentsel mekânın fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarının iyileştirilmesi ile daha kaliteli kentsel mekânlar oluşturulması amaçlanmaktadır.

Şekil 3.2 19. yy. sonrası kentlerin dönüşüm ve değişim sürecinin şematik gösterimi.



Kaynak: Pınar Pelin Özden (2012), Ulaşım Eksenli Kentsel Dönüşüm Politikaları ders notları

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin sorunlarının çözülmesi ve planlı, sağlıklı kentleşmenin sağlanması noktasında oldukça önemlidir. Kentsel dönüşüm projeleri dünya çapında düşünüldüğünde uygulama alanları ve yöntemi bakımından farklılık göstermekle birlikte hepsinin asıl amacı toplum yararı, planlı ve sağlıklı kentleşmedir. Bu amacın gerçekleştirilebilmesi noktasında kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel dönüşüm odaklı değil, özellikle dönüşüm alanında yaşayan halkın bu dönüşüme katılımını sağlayan ve dönüşüm alanında yaşayan halkın kültürel, ekonomik, sosyal özellikleri dikkate alınarak geliştirilen projeler olmaları büyük önem taşımaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm projelerinin başarısının ve toplum yararına olması dönüşüm yapılacak alanın özellikleri dikkate alınacak şekilde geliştirilmesine bağlı olduğu düşünülmektedir.

Literatürde kentsel dönüşüm kavramına yönelik çeşitli tanımlar bulunmakla birlikte, Türk Dil Kurumu sözlüğünde yer alan dönüşüm kelimesinin anlamından hareketle kentsel dönüşüm kavramını, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlamak mümkündür (TMMOB 2008, s. 5). Kent planlama açısından ele alındığında Akkar (2006, s. 29), kentsel dönüşümü kentte oluşan ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel bozulmalara verilen bir cevap olarak tanımlamaktadır.

Bunların yanında kentsel dönüşüm, Thomas (2003) tarafından, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı, birbirini aralıksız izleyen döngüsel bir süreçler grubu, buna bağlı vizyon ve eylemler bütünü,

Turok (2005, s. 63) tarafından, kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışması,

Kocamemi (2006, ss. 3-4) tarafından ise, kent içindeki niteliksiz sağlıksız ve kaçak yapılaşmış alanların yenilenmesi, işlevini yitirmiş mekânlara yeni fonksiyonlar kazandırılması, doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına

dönüştürülmesi, kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesine dönüştürülmesi, kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu tanımlardan hareketle kentsel dönüşüm kavramını, zamanla fiziksel yıpranmanın etkisiyle çökme ve bozulmaya maruz kalan kentsel mekânların ekonomik, fiziksel, sosyal, kültürel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımına iyileştirmeye yönelik geliştirilen ve uygulama noktasında şeffaf, katılıma açık bir strateji ve eylemler bütünü olarak tanımlamak mümkündür (TMMOB 2008, s. 5).

Birtakım belirleyicilerin etkisi ile kentlerde değişim ve dönüşümü sürekli devam etmektedir. Kentlerdeki dönüşümü sürekli gündemde tutan belirleyicileri, göç hareketleri sonucu kent nüfusunun hızla artması, küreselleşme, insanların ihtiyaçlarının değişmesi ve taleplerinin artması, rant elde etme yarışı, yapıların eskimesi veya ekonomik ömrünü tamamlaması, kentlerde afet riskli alanların bulunması olarak sıralamak mümkündür (Tekeli 2006).

Kentlerde yaşanan dönüşümü kendiliğinden gerçekleşen doğal bir süreç olarak değil, dışarıdan çeşitli amaçlarla yapılan müdahaleleri de kapsayan karmaşık bir süreç olarak tanımlamak mümkündür. Kentlerde dönüşüme konu olan alanları, gecekondular, kaçak yerleşim alanları, afet riskli alanlar, kent merkezindeki çöküntü alanları şeklinde sıralamak mümkündür. Kentsel dönüşüm yöntemi ile bu alanların tekrar günün gereksinimlerine cevap verecek hale getirilerek kamuya kazandırılması amaçlanmaktadır (Keleş 2004, ss. 435-436).

Kentsel dönüşüm projeleri gecekondular sorununa çözüm ve bu alanların kentlere entegre edilmesi ile kentlerin daha düzenli, planlı ve sağlıklı mekanlar olması noktasında teorikte oldukça önemli uygulama araçlarıdır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, teorikte oldukça faydalı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projelerini uygulama da sadece fiziksel dönüşümü esas alan birer rant aracına dönüştürülmesinin engellenmesidir.

Kentsel çevrenin dönüşümünü sadece ekonomik ve politik nedenlerle açıklamak indirgeyici ve yanlış bir yaklaşım olur. Çünkü bu süreçte düzenleyici ve belirleyici her

ne kadar ekonomik ve politik sistem olsa da toplumsal yapı ve gündelik yaşam pratikleri bu sürecin dışında düşünülemez. Dolayısıyla sosyal ve mekânsal süreçlerin bir arada ele alınması gerekir (Uludağ ve Özer 2006, ss. 35-42). Kısaca söylemek gerekirse, kentsel dönüşüm, sadece mekânsal-fiziki anlamda değil; kent mekânı ve o çevrede yaşayan insanlardaki etki ve dönüşümü de ifade eder ve bu kapsamda ele alınıp uygulandığı takdirde başarılı sonuçlar elde edilebilir.

3.1.1 Kentsel dönüşüme yönelik yaklaşımlar

Kentsel dönüşümüne yönelik yaklaşımları dört temel başlık altında incelemek mümkündür. Bunlar ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel yaklaşımlardır.

Ekonomik yaklaşım, her şeyden önce iş mekânları ve gelirle ilgilidir. Bu yaklaşımla öncelikle dönüşüm alanının içerisinde ve çevresinde yer alan iş imkânlarının artırılması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte dönüşüme konu alanda yaşayan insanların becerilerini geliştirerek ekonomik rekabet edebilirliklerini ve işe kabullerini arttırmaya yönelik politikalar geliştirilmektedir. Yani bu yaklaşımda öncelikli olan ekonomik imkânların artırılması fiziksel dönüşümünde bu çerçevede yönlendirilmesidir.

Sosyal yaklaşım, ekonomik yaklaşıma oranla daha kapsamlı ve çeşitlidir. Dönüşümün uygulanacağı bölgenin yaşam kalitesi, sosyal ilişkiler, sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili değişkenleri içerisinde barındırmaktadır. Bu kapsamda hazırlanacak olan dönüşüm projelerinde öncelik insanların daha iyi şartlarda ve kentsel mekânlarda yaşamalarının sağlanmasıdır.

Kentsel dönüşüme yönelik yaklaşımların fiziksel boyutunda ise dönüşüme konu alanların temel altyapı, konut stoku ve fiziki çevre ile kısımlarına öncelik verilmektedir. Ayrıca bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da içerir. Kentlerin veya mahallelerin fiziksel görünümünü ve çevresel kalitesi, buradaki refah düzeyinin ve topluluğunun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme kaçınılmaz unsurlardan biridir. Fiziksel yenileme dönüşümün temel unsuru olarak projede yerini alır.

Fiziksel dönüşüm, bir alanın bütünsel olarak dönüştürülmesi sürecinde şu beş rolü üstlenmektedir. Kısıtların giderilmesi – değişime öncülük etmek – fırsatları değerlendirmek – ek yatırım kaynakları sağlamak – sosyo-ekonomik yenileme ve fiziksel yenileme sürecinin entegrasyonu sağlamak

Yönetsel yaklaşım, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, Yerel halkla ilişkiler, diğer grup ve çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm sürecinin yönetsel boyutunu belirlemek için önce sürece dâhil olan temel aktörleri tespit etmek gerekir. Bu aktörler şunlardır, kamu sektörü - özel sektör – gönüllü sektör – yerel katılım – Ancak bu ortakların ve bunların koordine olma şekillerinin önemi duruma gören değişkenlik gösterebilir.

Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel sahiplenme' oluşmasını sağlamaktadır. Yerel halk strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dâhil olabilir. Ayrıca bireyler özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Genel olarak konuşmak gerekirse toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar.

3.1.2 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Amaçları ve Uygulama Biçimleri

Kentler sürekli değişim ve dönüşüm halinde olan mekânlardır. Bu değişim ve dönüşümler ülkelerin özelliklerine, coğrafi konumlarına, ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarına göre farklılaşabilmekle birlikte dönüşüm ve değişim süreci sırasında ve sonrasında ortaya çıkan kentsel sorunlar benzerlik göstermektedir.

Oldukça karmaşık bir yapıya sahip olan kentlerde ortaya çıkan sorunların hem kentlerin işleyişine hem de burada yaşayan insanlar üzerinde etkili olmaktadır. Bu nedenle ortaya çıkan bu karmaşık ve çok yönlük sorunların çözümünde sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir (Şişman ve Kibaroglu 2009, s. 2).

Değişim ve dönüşüm sürecinde kentlerde karşılaşılan sorunların genellikle kentsel mekânların fiziki koşulları ile ilgili olduğu görülmektedir. Özellikle kentlerin aldığı yoğun göçlerle gelen nüfusun konut ihtiyacının karşılanması ciddi bir sorun teşkil etmektedir. Barınma sorununun çözümü noktasında özellikle yasal konut üretiminin yetersiz kalması ve zamanla kentsel mekânların fiziksel olarak eskimesi, yıpranması sonucunda değişim ve dönüşüm sürecinin en önemli sorunları olan gecekondular alanları ve çöküntü alanları haline gelen kentsel mekânlar ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün amacı bu fiziki olarak yıpranan ve kentten kopan mekânların iyileştirilerek yeniden kente entegre edilmesinin sağlanmasıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri diğer bir ifadeyle aldığı yoğun göçle birlikte hızla değişen kentlerde yaşayan insanların artan toplumsal, ekonomik, altyapısal ihtiyaçlarına cevap vermek üzere fiziksel olarak yıpranan ve çöküntü alanları haline alan kentsel mekanların geliştirilmesi ve kentlere entegre edilmesi amacını taşımaktadır.

Toplumun bütün kesimleri için, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün hedeflerindedir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir (Aydınlı ve Turan 2012, s. 63). Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar (Akkar 2006, s. 30).

Kentsel mekânların çöküntü alanı haline gelerek kentten kopmasının altında yatan en önemli nedenlerden biri de toplumsal çözümlerdir. Çöküntü alanları haline gelmiş kentsel mekanların kente yeniden entegre edilmesini sağlamak için kentsel dönüşüm projelerinin toplum içerisinde yaşanan çözümlerin nedenlerini sosyal, kültürel ve ekonomik açılardan derinlemesine irdeleyerek bunları önleyici tedbirler almak ve önerilerde bulunmak gibi amaçları da vardır.

Kentin kültürel mirasının gelecek nesillere aktarılması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması da kentsel dönüşümün amaç ve işlevlerindedir. Gerek kamusal mülkiyette bulunan gerekse özel kişilere ait tarihi eserler yasalar ile özel olarak koruma

altına alınması ve bunların yenilenmesi varlıklarının sürdürülmesi için zorunludur (Yasin 2005, s. 109).

Kentsel dönüşüm projeleri yapılan tanımlardan da anlaşılacağı üzere teorikte kentlerin hem fiziksel hem de toplum yapısının iyileştirilmesi için önemli bir uygulama aracı olduğu görülmektedir. Ancak uygulama aşamasında bütün bu olumlu işlevlerine karşın kentsel dönüşüm projelerinin küreselleşmenin etkisi ile sermaye tarafından rant amaçlı olarak bazı kesimlerin çıkarlarını gerçekleştirmek için de kullanılabildiği görülmektedir.

Son olarak, kentsel dönüşüm kentin gereksiz büyümesini ve yayılmasını engelleyerek mevcut kentsel mekânın en etkin biçimde kullanımına yönelik politikalar ve stratejiler geliştirilmesini amaçlamaktadır. Günümüzde öne çıkan kavramlardan biri olan “sürdürülebilirlik” hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinin doğrudan bu amaçla ilgili olduğu görülmektedir (Akkar 2006, s. 30).

Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması ve uygulanması aşamalarında, dönüşüme konu olan bölgenin fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklerine, sorunlarına ve potansiyellerine bağlı olarak, bu amaçlardan biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin dönüşüme konu olan alanın özelliklerine ve niteliklerine bağlı olarak belirlenen çeşitli uygulama biçimleri bulunmaktadır. Bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye çevrilmesinde uzman kişi ve kurumların oluşturduğu bir dil birliğinin olmamasıdır (Şişman ve Kibaroglu 2009, s. 2). Kentsel dönüşümün projelerinin uygulanmasında kullanılan uygulama biçimlerini;

- i. Yenileme (renewal)
- ii. Sağlıklaştırma (rehabilitation)
- iii. Koruma (conservation)
- iv. Yeniden canlandırma (revitalization)

- v. Yeniden geliştirme (redevelopment)
- vi. Düzenleme (improvement)
- vii. Temizleme (clearance)
- viii. Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development)
- ix. Tazeleme-parlatma (refurbishment), şeklinde sıralamak mümkündür.

3.2 TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE YASAL DÜZENLEMELER

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin batıdaki örnekleri ile ortak yönleri bulunmakla birlikte, ülkemizin coğrafi, ekonomik, siyasi, kültürel ve toplumsal yapısından kaynaklı dinamiklerin etkisi ile bir takım farklılıklarda bulunmaktadır. Bununla birlikte batıda uygulanan başarılı kentsel dönüşüm projelerinin incelenerek olumlu yanlarının Türkiye şartlarına uyumlu hale getirerek kentsel dönüşüm uygulamalarının daha başarılı olmasında kullanılması gerekmektedir. Ülkemiz kentlerinde yaşanan ekonomik ve fiziksel dönüşüm sürekli olarak devam etmektedir. Bu dönüşümün ilerleyen yıllarda da farklılaşarak hızlanacağı yadsınamaz bir gerçektir.

Ülkemizde Cumhuriyetin kurulmasından sonra başlayan ve özellikle 1950’den sonra sanayileşmenin etkisi ile hız kazanan kentleşme süreci özellikle büyük kentlerin plansız, düzensiz ve kontrolsüz büyümesini ve yapılaşmasını beraberinde getirmiştir. Özellikle kırsal alanlardan iş imkânlarının yoğunlaştığı büyük kentlere yoğun göç hareketleri başlamıştır. Bu göç hareketleri sonucunda kentler göçle gelen kitlelerin barınma sorunu başta olmak üzere ekonomik, sosyal, kültürel ve toplumsal bir takım sorunlarla karşı karşıya kaldığı görülmektedir.

Bu sorunların başlıcaları, göçle gelen insanların en temel ihtiyacı olan barınma gereksiniminin yasal yollarla karşılanamaması sonucunda ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar olarak tanımlanan gecekondular, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizliklerdir. Yaşanan bu sürecin sonucunda bu sorunlar bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur (Özden 2006, s. 219).

Bununla birlikte kentsel dönüşüm kavramı birtakım sorunları da beraberinde getirmiştir. Özellikle dönüşüme konu alanın ekonomik, sosyal, kültürel, toplumsal ve çevresel açıdan derinlemesine analizleri yapılarak, bölgeye özel kentsel dönüşüm modelleri geliştirilmediği takdirde karşılaşılabilecek sorunların başlıcalarını; dönüşüm projelerinin fiziki mekânın dönüşümüne indirgenmesi sonucu dönüşüm alanında yaşayan halkın ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel faktörleri göz ardı edilerek barınma haklarının ihlal edilebilmesi, projelerin özellikle küreselleşme ile sermayenin kontrolünde rant amacı güden uygulamalara dönüşmesi, dönüşüm alanının ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel faktörlerini göz ardı eden fiziki dönüşümü esas alan projeler ile bölgenin soylulaştırılması⁴, kentsel dönüşüm projeleri dönüşüm sonrası gelen insanlar ile bölgede dönüşüm sonrası kalan insanlar arasında çeşitli uyuşmazlıkların çıkması şeklinde sıralamak mümkündür.

1950'lerdeki uygulamalarla birlikte kentlerimiz de günümüze kadar gelen sürekli bir dönüşüm yaşamaktadır. Ancak artık biliniyor ki, bu süreç; mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleri ile değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde gerçekleşmektedir. Günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin özellikle insan/kullanıcı gereksinimleri uygunluğu ve kentlerin kimliği ile olan tutarlılığı açısından yaşanan tartışmalar bu saptamanın sağlam gerekçeleridir. Bu nedenle "kentsel dönüşüm" kavramının Türkiye uygulamalarını iki yönlü değerlendirmek gerekmektedir (Görgülü 2009, s. 771).

- i. Kentsel dönüşümün gayrimenkule odaklanarak yalnızca fizik mekân düzenlemesi olarak algılanması,
- ii. Bu düzenlemenin de mimari ve kentsel kimlikten referans almadan üretilmesi, üretilen bu yeni mekânların kentin ruhuna ve mekânına yabancılaşması.

Bu değerlendirmelerden de anlaşılacağı gibi ülkemizde üretilen kentsel dönüşüm projelerinin dönüşüme konu alana yönelik ayrıntılı ve çok yönlü yapılacak analizlere dayandırılarak, uzun süreli, katılımcı ve şeffaf bir süreç olması gerekliliği sonucuna ulaştırmaktadır.

⁴ Soylulaştırma: Orta ve üst gelir gruplarının fiziksel müdahale yolu ile yenilenen alt gelir grubu konut alanlarına yerleşmesi (Şen 2005).

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinde özellikle 1999 Marmara depremi sonrası süreçte artış görülmektedir. Söz konusu deprem sonrası yapı stoğunun fiziki olarak oldukça yetersiz olduğu görülmüş ve bu durumun düzeltilmesinde kentsel dönüşüm projeleri araç olarak kullanılmaya başlamıştır. Bununla birlikte ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin asıl amacı kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları ile daha da sağlıklı hale gelmiş olan kentsel alanların sağlıklılaştırılarak kentsel mekana entegre edilmesinin sağlanması olduğu görülmektedir. Bu dinamikler Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecinin sadece fiziksel dokunun yıkılıp yeniden inşa edilmesi olarak algılanmasını getirmiştir (Görgülü 2009, s. 771).

1945 yılından sonra başlayan 1950'li yıllardan yoğunlaşarak devam eden gecekondu ve kaçak yapılaşma kentlerin şekillenmesinde önemli bir etken olmuştur. Bu sorunların çözümünde süreç içerisinde farklı dönemlerde farklı politikalar ve yasal düzenlemeler geliştirilmiştir. Bunları dönemlerine göre özetle incelemek gerekirse:

1950-1980 yılları arası dönemde, sanayileşmenin etkisi ile özellikle büyük kentlerde hızlanan ekonomik gelişme ve bu duruma paralel olarak kentlere gerçekleşen yoğun göç hareketleri büyük kentlerin hızlı, plansız ve düzensiz büyümesine, gecekondulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm hareketleri kent çeperindeki boş arazilerin gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklılaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay 2007, s. 58).

Kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilebilecek ilk eylem türü gecekondu nüfusunun güzelleştirme dernekleri kapsamında örgütlenerek kentsel altyapılardan yararlanmanın yollarını bulmalarıdır. Yerel toplulukların inisiyatifi olarak gelişen bu süreç, kentin çeperlerine altyapısız olarak eklenmiş olan kırsal toprakların kentsel alana dönüşümünde önemli bir aşamayı oluşturmuştur (Görgülü 2009, s. 771). Bununla birlikte 1950'lerde başlayan ve 1960'ların sonlarına kadar devam eden gecekondu ve kaçak yapılaşma alanlarının yıkımı yönündeki yaklaşımın 1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı gecekondu kanununa kadar devam ettiği görülmektedir.

1970'li yıllarda gecekondu ve kaçak yapılaşma sorunun ardı ardına çıkartılan imar afları ve uygulanan politikaların tam olarak amacına ulaşamaması sonucu en üst düzeye

ulaştığı ve kent ölçeğinden ülke ölçeğinde bir sorun haline almaya başladığı görülmektedir. Yine bu dönemde gecekonduların yasallaştırılması ve dönüşümü, hükümetlerin siyasi kaygıları doğrultusunda gecekonduların sahipleri ile hükümetler arasında sürekli bir pazarlık konusu olmuştur (Sönmez 2006, s. 122).

1980 sonrası dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli değişimlerin yaşanmıştır. 1983 ve 1985 tarihli imar afları ve yasaya daha sonra eklenen “ıslah imar planı” kavramı ile yeni bir kentsel dönüşüm sürecinin başladığı görülmektedir (Görgülü 2009, s. 772). Bu yeni süreçte gecekondular geçmiş zamanlarda olduğu gibi yine imar afları ile yasallaştırılarak affedilmiş ayrıca bununla da kalınmayarak gecekonduların alanlarına ek inşaat izinleri verilmiştir. Bu dönemde geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliği kentsel mekânın yeniden yapılandırılmasını amaçlayan politikaların yaygın olarak kullanılmasıdır. Bu dönemde kentsel dönüşüm projelerinin odağında, ıslah imar planları ile yasallaştırılmış gecekonduların bölgeleri ve kaçak yapılaşma alanları yer almaktadır. Çünkü bu alanların kentin genişlemesi ile kent merkezine yakın bölgelerde bulunması nedeniyle, arsa değerleri yapının getirisinin yanında çok yüksek değerlere ulaşmıştır. Bu amaçla bu alanlar sermaye açısından cazip yatırım bölgeleri olarak görülmekte ve rant temelli olarak kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmektedir.

Bu dönüşüm projeleri ağırlıklı olarak kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Ancak çok yüksek rant getirisi olan bu alanlarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörün rolü ön plana çıkarken, kamu sektörü temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlama rolünü üstlenmişlerdir (Akkar 2006, ss. 31-32). Bu durumun sonucunda küreselleşmenin etkisi ile ülkemizde ki etkinliği artan küresel sermayenin kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla tüm dünyada kentsel rantı şekillendirmesi karşısında ülkemizin de kayıtsız kalamadığı ve geliştirilen projelerin ağırlıklı olarak bu kapsamda olduğu görülmektedir. Bu durumun doğal sonucu olarak 1980’lerde ağırlıklı olarak sermaye odaklı fiziksel mekânın dönüşümünü amaçlayan rant eksenli projelerin geliştirildiği görülmektedir.

1990’lara gelindiğinde ülkemiz üzerinde etkinliği artan küreselleşmenin etkisi ayrıca Avrupa Birliği’ne geçiş süreci, müktesebata uyum politikaları vb. etkenler kentsel

dönüşüm uygulamalarının ön plana çıkmasına ve hızla yayılmasına destek olmuştur. Bununla birlikte 1990'dan itibaren kentsel dönüşüm projelerinin kapsamı genişlemeye başlamıştır. Sadece mekânın fiziki boyutunu düşünerek kentsel dönüşümü amaçlayan projelerin yerine dönüşüm yapılacak alanı sosyal, kültürel, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutları ile de ele alan daha kapsamlı projelerin geliştirildiği görülmektedir.

2000 sonrası dönemde yaşanan en önemli gelişmenin kentsel dönüşüm kavramının hukuki boyutta kabul görerek yasalarda yer alması olduğu görülmektedir. Yasaları da arkasına alan kentsel dönüşüm projeleri kentsel mekânın sorunlarının çözümünde en önemli araç olarak kabul görmekte ve kentsel dönüşüm uygulamalarında da hızlı bir artış görülmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin kent planlama yaklaşımında önemli bir yer edindiği görülmektedir. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyal ve ekonomik kutuplaşmaların kentsel mekânın sorunların çözümünde kentsel dönüşüm projelerinin gerekliliğini pekiştirmiştir. (Ataöv ve Osmay 2007, s. 68).

Sonuç olarak Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri günümüzde özellikle gecekonduların ve kentsel çöküntü alanlarının kente entegre edilmesinde en etkin ve önemli araç olarak ülke çapında kullanılmaktadır. Bununla birlikte ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin çözüm noktasında başarılı olabilmesi için bazı eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir. Bu eksikler Göksu'nun (2006, ss. 40-44) 6 maddede açıkladığı gibi;

1. “Ülkemizdeki kentsel arsa çok hisseli ve imar parselleri küçüktür. Ruhsatsız yapı çokluğu nedeniyle de fiili durumlar ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla öncelikle mülkiyet yapısındaki sorunlar giderilmelidir.
2. Arsa sahiplerinin gerek ekonomik durumlarının iyi olmaması gerekse ikincil finansal kaynaklara ulaşamamalarından dolayı bina bakım-onarımı ve proje yatırımı yapamamaktadırlar.
3. Dönüşüm yapılacak alanlardaki sorunlar çok boyutlu olduğundan klasik planlama anlayışı ve imar mevzuatı artık yetersiz kalmaktadır. Bundan dolayı, planlama sisteminin değişime ihtiyacı vardır.
4. Ülkemizde kurumsal yatırımcıların yetersizliği sonucu artan bireysel üretim biçiminin yaygınlaşması, kayıt dışı ekonominin oluşmasına neden olmuştur. Bu kurumsal yapı eksikliğinin giderilmesi gerekmektedir.

5. Sorunların çözümüne yönelik yasal düzenlemeler mevcut değildir; bu konuda da çalışmalar yapılmalıdır.
6. Bugüne kadar yatırım finansmanı, proje geliştiren ve yatırımı yapan kimselerce (rant ya da gayrimenkul odaklı) yapılmıştır. Proje finansmanı yaratma kapasitesi sorununun da aşılması gerekmektedir.” şeklinde ifade etmek mümkündür.

Göksu (2006, ss. 40-44) tarafından da ifade edildiği üzere öncelikle günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ile daha etkin, hızlı ve başarılı sonuçlar elde edilebilmesi için yeni politikalar ve yasal düzenlemeler geliştirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları şeffaf ve katılımcı bir yaklaşımla dönüşüm yapılacak alanda yaşayan insanların, sivil toplum kuruluşlarının ve meslek odalarının da sürece dâhil edildiği ve dönüşüm modelinin alanda yaşayan insanların sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal özelliklerini de dikkate alarak, bütüncül bir yaklaşımla, derinlemesine analizle sonucu hazırlandığı takdirde başarılı olabilecektir. Aksi takdirde ülkemizde gecekondular ve kentsel çöküntü alanları sorununun çözümünde en önemli araç olarak görülen kentsel dönüşüm projeleri sorunu çözmek yerine kentin farklı noktalarına dağıtarak sorunun gelecekte daha büyük boyutlara ulaşmasına neden olacağı öngörülmektedir. Ayrıca ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin en önemli uygulama alanı olan gecekondular bölgelerine yönelik geliştirilen modellerin dönüşüm alanlarında yaşayan insanları bu alanları terk etmeye zorladığı ve bu insanların barınma haklarını ihlal ettiği noktası da günümüzde kentsel dönüşüm projelerine yönelik yapılan en önemli eleştiri konusudur.

Kentsel dönüşüm projeleri günümüzde özellikle gecekondular bölgelerinin ve kentsel çöküntü alanlarının sağlıklılaştırılarak kentsel mekana entegre edilmesi amacıyla yoğun olarak kullanılmaktadır. Bu amacın başarılı bir şekilde yerine getirilebilmesi için geliştirilen politikalarla ve yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm projelerinin desteklenmesi gerekmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik geliştirilen yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm uygulamalarının eksiklerinin giderilmesi ile söz konusu uygulamaların kamu yararını ön planda tutan ve dönüşüme konu alanı her boyutuyla derinlemesine irdeleyen kentsel dönüşüm modellerinin üretilmesi sağlanmalıdır.

Ülkemizde doğrudan kentsel dönüşüme yönelik olarak hazırlanan yasal düzenlemeler olduğu gibi kentsel dönüşüme yönelik içerisinde maddeler bulunan ve yerel yönetimlere bu konuda yetkiler veren yasal düzenlemelerde bulunmaktadır. Ülkemizdeki kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeleri;

- i. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984)
- ii. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un (Resmi gazete tarihi: 05.05.2004) getirmiş olduğu değişiklik ile)
- iii. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası (Mart 2004)
- iv. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası (Temmuz 2004)
- v. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa (Haziran 2005)
- vi. 5393 sayılı Belediye Yasası (Temmuz 2005)
- vii. Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı şeklinde sıralamak mümkündür.

3.2.1 2981 Sayılı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı imar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun (1984)

Sanayileşme ile artan yoğun göçlerin etkisi ile özellikle büyük kentlerde kentleşme hız kazanmış ve bu durumun sonucunda yeterli sayıda planlı, düzenli ve konut üretiminin sağlanamamasından dolayı gecekondu bölgeleri ortaya çıkmıştır. Fiziksel olarak çok iyi olmayan gecekondu bölgelerinin ve bazı kentsel mekânların zaman içerisinde çöküntü alanı haline gelmesi ile kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

Ülkemizde gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik çıkartılan ilk kanun olan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile hazırlanacak olan ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve bu

alanlarda fiziksel dönüşümün sağlanması amaçlanmaktadır. 2981 sayılı yasa ile yapılan düzenleme sonucu gecekondular ilk ortaya çıktığı masum barınma anlamını kaybederek yapılan kat artırımının sonucu alınıp satılabilen ticari bir araç haline almıştır. Bu durumun sonucunda söz konusu yasa ile gecekondulara imar affi getirilerek bu alanların yasallaştırılması amaçlanmıştır. Bu durum sonucunda mülkiyet ve tapu sorununun çözümünü ve gecekondular sorununun fiziksel mekânın iyileştirilmesi ile çözüleceği öngörülmüştür. Ancak söz konusu yasa ile getirilen imar affi yeni afların olacağı beklentisini arttırmış gecekondular sorunu çözülmek yerine artarak devam etmiştir.

3.2.2 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu

1984 yılında yasalaşan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ilerleyen yıllarda günün koşullarına cevap verebilmesi için güncellenerek, 5162 sayılı kanunla yenilenmiştir.

2985 sayılı kanunun 1 numaralı maddesinde; *“Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler bu kanun hükümlerine tabidir.”* denilmektedir.

Söz konusu kanunun 1 numaralı maddesinden de anlaşılacağı üzere kanunun amacı konut ihtiyacının karşılanması noktasında yapılacak olan konutların standartlarının belirlenmesi ve konut üretiminden kullanılmak üzere yeni yöntemler geliştirilmesi ile konut üretimine devlet tarafından destek sağlanmasıdır. Ancak 2985 sayılı kanun 5162 sayılı kanunla değiştirilmesinde sonra kanunun amacında da değişiklik meydana gelmiştir.

2985 sayılı kanunun 5162 sayılı kanunla yenilenerek değiştirilen 4. maddesine göre Toplu Konut İdaresi (TOKİ) *“mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlar”* dışında ayrıca gecekondular alanlarında da *“her türlü ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil ettirmeye yetkilidir.”*denilmektedir.

Ayrıca, Ek Madde 6'ya göre TOKİ, “gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir.” denilmektedir.

Bu değişiklikler sonucunda Toplu Konut İdaresine oldukça geniş yetkiler tanındığı görülmektedir. Bu değişiklikler ile TOKİ kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut üretimi noktasında ülkemizin en büyük kuruluşu haline almıştır.

Söz konusu değişiklikler ile TOKİ'ye gecekondu alanlarında hem plan yapma hem de kentsel dönüşüm projeleri yapma ve uygulama yetkisi tanınmıştır. Ancak gecekondu alanlarına yönelik TOKİ'ye tanınan yetkinin, madde metninde “gecekondu alanlarının tasfiyesi” olarak belirtilmesi uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin içeriğini ve amacını net olarak özetlemektedir. Söz konusu değişiklikler ile eklenen ek madde 6 da geçen gecekondu alanlarının “iyileştirilerek yeniden kazanım”ına ilişkin hiçbir detaylı hükme yer verilmemiş (Görgülü vd. 2006, s. 68) olması da TOKİ tarafından hazırlanacak kentsel dönüşüm projelerinin gecekondu sorununa çözüm olarak gecekondu alanlarının tasfiyesini öngördüğünü desteklemektedir.

Bununla birlikte Maddenin (Ek madde 7) devamında Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedellerinin ‘gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında’ tespit edilebileceği belirtilmiştir. Ancak bu ifade net olmadığından ve uygulamada esas yetki Toplu Konut İdaresi'nin bağlı bulunduğu Bakanlığa verildiğinden söz konusu iyi niyetin gerçekçiliğini yitirdiği düşünülmektedir (Görgülü vd. 2006, ss. 68-69).

3.2.3 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası

4 Mart 2004 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 5104 sayılı “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası” Türkiye’de doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk yasadır.

Söz konusu yasa kapsamında dönüşüm alanı olarak ilan edilen, Esenboğa Protokol Yolu ve çevresini kapsayan alan, konumu gereği birçok belediyenin sınırları içinde kalmaktadır. Dönüşüme konu alanın birden fazla belediyenin yetki alanında kalması ve her belediyenin kendi politikasını uygulaması sonucu, uzun yıllar dönüşüm alanına yönelik belediyeler tarafından koordineli olarak etkin politikalar geliştirilememiştir. Bu yetki karmaşasının sonucunda, çevrede yoğun miktarda bulunan gecekonduların gerekli dönüşüm uygulanarak kente entegre edilemediği görülmektedir.

Bu yetki karmaşasının önüne geçerek, Kuzey Ankara girişi (protokol yolu) ve çevresini kapsayan alanlarda uygulanacak kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile söz konusu bölgenin kente entegre edilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda Esenboğa Havalimanından başlayarak kent merkezine kadar uzanan yaklaşık 35 km'lik bir aks üzerinde oldukça geniş bir alanı kapsayan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'ni uygulamak üzere 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası ile tüm yetkiler TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığına verilmiştir (5104 sayılı yasa 2004).

Söz konusu alanda uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi teorikte oldukça kapsamlı ve derinlemesine analizleri içerisinde barındırdığı görülmektedir. Ancak bu durum uygulama aşamasında değişikliğe uğramıştır. Uygulanan kentsel dönüşüm projesinin şeffaflık ve katılımın yeteri kadar gerçekleştirilmediği, alanda yaşayan insanların isteklerini ve görüşlerinin göz ardı edildiği, sadece fiziksel bir dönüşümün öngördüğü bir uygulama olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkartılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önünün açıldığı düşünülmektedir (İlkme 2008, s. 9).

Bu nedenle Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin ne kadar bazı kesimler tarafından beğenilse de olumlu yönleri ve artıları bulunsa da birçok örneği bulunan rant ve görüntü amaçlı sığ kentsel dönüşüm projelerinden öte geçemediği düşünülmektedir.

3.2.4 5393 sayılı Belediye ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasaları

2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunla Büyükşehir Belediyelerine 1/5000 ve 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planı yapmak ve onaylama yetkisi verilmiştir. 5216 sayılı kanunda büyükşehir belediyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları tanımlanırken doğrudan kentsel yenileme ve kentsel dönüşümle ilgili yetkilerinden söz edilmediği görülmektedir.

Ancak 2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı Belediye kanununun da kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim projelerinin hazırlanması ve uygulanmasında büyükşehir belediyelerinin ve belediyelerin yetkilerine ayrıntılı olarak yer verilmiştir. 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesinde yer alan; *“Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karar bağlanır.”* şeklindeki düzenleme ile ilçe belediyelerinin yanı sıra büyükşehir belediyelerine de kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim projeleri hazırlama ve uygulama yetkisi verilmiştir (5393 sayılı kanun 2005, md.73).

Ancak bu noktada 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda belirtilen elli bin nüfus ölçütü ve elli bin metrekare ölçütlerinin dönüşüm alanını belirlemede esas kabul edilmesi, dönüşüm alanı kararının belediye meclisinde verilmesi, uzmanlara danışılmaması gibi konular sorun oluşturabilecek unsurlardır (Özden 2008, s. 321).

Bununla birlikte 2010 tarih ve 27621 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı yasadaki değişiklik yapılması hakkındaki 5998 Sayılı yasa ile

Büyükşehir Belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişme projesi uygulayacağı alanları genişletildiği görülmektedir.

5998 sayılı yasa ile 5393 sayılı yasanın belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri hazırlama ve uygulama yetkisinin tanımlandığı 73. Maddede değişikliğe gidilmiştir. Söz konusu 73. Madde;

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak

zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan bu değişiklik incelendiğinde, daha önce gündeme gelen ve bir türlü yasalaştırılmayan Kentsel Dönüşüm Yasa tasarısının önemli bazı maddelerini Belediye

Kanununun içine yerleştirilmesi ile belediyelere kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim projeleri hazırlama ve uygulama noktasında çok geniş yetkiler verildiği görülmektedir. Bununla birlikte yasada yer alan “...üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız...” ibaresi ile belediye sınırları içindeki tüm alanlar, potansiyel kentsel dönüşüm alanı haline getirildiği düşünülmektedir (5998 sayılı yasa 2010, md. 1).

5998 sayılı yasa ile büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılmıştır. İlçe belediyelerinin kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesi büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi şartına bağlanmıştır.

Bununla birlikte, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun’un 2. maddesinde kentsel yenileme konusunda büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte aynı maddede, ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kentsel yenileme kararlarının, büyükşehir belediye meclisinde onaylanması şartı bulunmaktadır (5366 sayılı yasa 2005, md. 2).

Ayrıca, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı’nın 6. maddesinin 3. fıkrasında yer alan ifade ile de büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediye sınırları içinde kalan dönüşüm alanlarında, il çevre düzeni planlarında yapılacak değişikliklerin onaylanması yetkisi de verildiği görülmektedir.

3.2.5 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa (2005)

2005 tarihinde kabul edilen 5366 sayılı yasa ile belediyelere ve il özel idarelerine gerekli şartları sağlayan tarihi kent dokusunun ve kültürel mirasın bulunduğu sit – koruma alanlarını kentsel yenileme alanı ilan etme ve uygulama yetkisi verildiği görülmektedir.

5366 sayılı kanunun amacının tanımlandığı 1. Maddesinde Kanunun 1. maddesinde; “*Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyesi, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki*

belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” denilmektedir (5366 sayılı kanun 2005, md. 1).

Söz konusu kanunun 1.maddesinde tariflenen amacın, yıpranan, eskiyen tarihi kent dokularının ve kültürel mirasın korunması noktasında uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Bununla birlikte 5366 sayılı yasada yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını bulunduğu tarihi kent bölgelerinin belirlenmesinde esas alınacak yöntemin ve ölçütlerin net olarak açıklanmadığı da görülmektedir. Ayrıca 5366 sayılı kanunda, yenileme projesi kapsama alınacak olan kültürel ve tabiat varlıklarının niteliği konusunda da açık bir tanım bulunmamaktadır (Yasin 2005, s. 116).

9 maddeden oluşan 5366 sayılı kanunun uygulama alanlarının ve uygulama modellerinin belirlenmesi noktasında ayrıntılı tanımların yer almadığı çerçeve kanun niteliğinde olduğu görülmektedir (Aydınlı ve Turan 2012, s. 67). Bu durumun sonucunda söz konusu kanun kapsamında yapılacak olan uygulamaların yönetmeliğe bırakıldığı ve bu durumun bazı sorunları beraberinde getirdiği görülmektedir.

Bu sorunların başlıcaları arasında, bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele alışı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, noktasal çözümleri teşvik edişi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans vermeyişi sayılabilir (Aydınlı ve Turan 2012, s. 67).

Ayrıca söz konusu kanunun tartışmalara neden olan başka bir noktasını da, yenilemenin uygulanacağı alanın sınırlarının belirlenirken sadece sit ve koruma alanları ile sınırlı kalınmayarak, gecekonduların da yenilenerek bu alanların yasallaştırılabileceğidir. Bu olumsuzlukların yanında, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, bu

alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır (Özden 2006, ss. 224-225).

3.2.6 Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı

2006 tarihinde TBMM'ye gönderilen "Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı"nın amacı tasarının 1. maddesinde;

"Bu kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afet ve kentsel risklere dayanıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleşmesine dair her türlü is ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektedir." şeklinde tanımlanmıştır (Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı 2006, md.1).

Söz konusu madde ile ilgili kurumlara dönüşüm anlamında oldukça geniş yetkiler tanımlanmakta olup bu madde, *"Bu kanun, dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, İl Özel İdareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar adına kayıtlı olanlar da dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirilmesin, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesi ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesini toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı ayni hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa da dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü is ve işlemleri kapsar. Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu kanun uygulanmaz."* şeklindeki 2. madde birleştirildiğinde Türkiye'nin askeri alanları hariç olmak üzere geriye kalan her yerin bağlı oldukları sistemler ve niteliklerindeki farklılıklar dikkate alınmaksızın dönüşüm alanı ilan edilebileceği görülmektedir (Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı 2006, md.2).

Her iki maddenin de özünde özellikle kentsel mekânların afet risklerinin ve fiziki köhneme süreçlerinden doğan çöküntü alanlarının eksiklerin giderilmesi ile kente

entegre edilmesi gerekliliğinden bahsedildiği görülmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere söz konusu yasa tasarısının kentsel dönüşüm projelerini özellikle fiziksel boyutuyla ele aldığı, dönüşüme konu alanların ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlarına yönelik detaylı bir yaklaşım sergilemediği görülmektedir.

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'nın "Genel Esaslar" başlıklı 4. maddesinin 1. Fıkrasında farklı yasaların kapsamına giren alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm projelerine ilişkin olarak, "21/7/1983 tarihi ve 2863 sayılı *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*, 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı *Milli Parklar Kanunu*, 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı *Çevre Kanunu*, 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı *Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname*, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı *Kıyı Kanunu*, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı *Boğaziçi Kanunu*, 4/6/1982 tarihli ve 3213 sayılı *Maden Kanunu*, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı *Orman Kanunu*, 9/5/1985 tarihli ve 3202 sayılı *Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun*, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu*, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı *Mera Kanunu*, 14/10/1983 tarihli ve 2920 sayılı *Türk Sivil Havacılık Kanunu*, 1593 sayılı *Umumi Hıfzısıhha Kanunu*, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı *Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun* kapsamında kalan yerlerde, bu kanunlara uygun olarak, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve teklifleri çerçevesinde uygulama gerçekleştirilir." denilmektedir (Yasa Tasarısı 2006, md. 3).

Yasa tasarısının söz konusu maddesinin de belirtilen yasalarla getirilen özel statülerin korunduğuna işaret ediliyor gibi gözükmesine karşın aynı maddenin 3. Fıkrasında ki "...Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, idare farklı kurum ve kuruluşlarla ilgili kanunlar ile verilen planlama ve uygulama yetkiler, Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, anılan kurumların görüş ve önerileri alınarak idare tarafından bu kanuna göre yürütülür..." şeklindeki ifadeyle asıl amacın bu olmadığı anlaşılmaktadır (Yasa Tasarısı 2006, md. 3).

Yasa tasarısının dönüşüm alanlarının belirlenmesi başlıklı 5. maddesinin 2. fıkrasında;

"Dönüşüm alan sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il

genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir meclisi tarafından üye tamsayısının salt çoğunluğu kararı ile belirlenir. Dönüşüm alanı sınırlarına ilişkin olarak görüşü istenilen ilçe ve ilk kademe belediyeleri görüşlerini en geç bir ay içinde büyükşehir belediye başkanlığına bildirirler.” denilmektedir (Yasa Tasarısı 2006, md. 5). Bu hüküm doğrultusunda büyükşehir belediyelerinin bulunduğu illerde dönüşüm alanı belirleme ve uygulama yapma yetkisinin büyükşehir belediyelerine verildiği görülmektedir. İlçe belediyelerinin ise bu süreçte sadece büyükşehir belediyeleri tarafından belirlenen dönüşüm alanlarından kendi sınırları içerisinde kalanlara ilişkin görüş verme noktasında yer almaktadır.

Aynı maddenin 7. fıkrasında “*Dönüşüm alanları, 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan alanları da kapsayabilir.”* şeklinde tanımlanan ifade ile yasa tasarısı kapsamında belirlenecek kentsel dönüşüm alanlarının 5366 sayılı kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilen bölgeleri de kapsayacağı söylenmektedir (Yasa Tasarısı 2006, md. 5). 5.maddenin 2.fıkrası ile büyükşehir belediyelerine verilen kentsel dönüşüm yetkisinin sınırları iyice genişletilerek diğer tüm kurum ve kuruluşlar etkisizleştirildiği görülmektedir.

Tüm bunların yanı sıra Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısında yer alan 6. maddenin gecekondular ve ruhsatsız konut alanlarına ilişkin af niteliği taşıdığı görülmektedir. Söz konusu 6. maddenin 2.fıkrasında, “*Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondular sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine 12/10/2004 tarihi öncesinde ve halen dönüşüm alanı sınır içinde ikamet ettiğini elektrik, su, telefon faturası ve benzeri belgelerle belgeleyenlere, dönüşüm alanı içinde veya dışında bedeli yirmi yılı asmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan, yapılardan, bağımsız bölüm veya arsa verilebilir.”* denilmektedir (Yasa Tasarısı 2006, md. 6). Bu madde ile gecekondular alanlarına ilişkin getirilen af sonucu yasada belirtilen şartları sağlayan, gecekondular yasallaştırılması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte söz konusu madde de kentsel dönüşüm sonucu gecekondular sahiplerine belli şartlarda “bağımsız bölüm veya arsa verilebilir” denilmektedir. Bu ibareye göre gecekondular sahiplerinin tam olarak hak

sahibi olup olamayacakları hususunun net olmaması, Anayasa'nın eşitlik ilkesine de aykırılık içermekle birlikte bu alanlarda yaşayan insanların barınma haklarının tehdit edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Söz konusu yasa tasarısının geçici 1.maddesi ile imar affi niteliği taşıyan 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarak Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun'u yürürlükten kaldırılması olumlu bir yaklaşım olarak görülmektedir. Ancak söz konusu yasa tasarısının 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılmasını sağlayan, *"...2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak hak sahipliği işlemleri sonuçlandırılmamış olanların işlemlerini bir yıl içinde sonuçlandırır. Hak sahibi olarak tespit edilenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan, dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dâhilinde bir bağımsız bölüm verilir..."* şeklindeki geçici 1.maddesi ile af yasası yürürlükten kaldırılırken aynı zamanda yeni bir af sürecinin başlatıldığını söylemek mümkündür. Bununla birlikte söz konusu yasa tasarısı yasalaşmadan geri çekilmiştir.

3.2.7 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

16/05/2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı 1.madde de; "Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." şeklinde tanımlanmıştır.

Söz konusu yasa incelendiğinde ülke çapında bir hareket olmakla birlikte öncelikli amacının, yüksek deprem riski altında olan Marmara Bölgesi'nde ve özellikle İstanbul'da olası bir depreme karşı gerekli önlemlerin alınması ve çürük yapıların yıkılarak yeniden yapısı olduğu görülmektedir. Afetlere karşı önceden alınacak tedbirlerle yıkımın ve can kaybının azaltılması bakımından söz konusu yasal düzenlemenin yapılmış olmasını büyük önem arz etmektedir.

6306 sayılı yasa iki önemli kavram üzerine şekillenmiştir. Bunlar riskli alan ve riskli yapı kavramlarıdır. Bununla birlikte yasa ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına oldukça geniş yetkiler tanındığı da görülmektedir.

6306 sayılı yasanın temelinde yer alan kavramlardan,

Riskli alan; *“Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan.”*, Riskli yapı ise; *“Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte, Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından, 6306 sayılı kanunun 9. Maddesinde, *“...18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun, bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir.”* denilmektedir. Bu madde ile 6306 sayılı kanunun uygulanmasının diğer kanunlarla engellenmesinin ve kısıtlanmasının önüne geçilerek dönüşüm yapılacak alanlarda dönüşüm projelerinin hızlı etkin bir şekilde gerçekleştirilmesinin amaçlandığı görülmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunla proje alanında içerisinde bulunduğu geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde kalan alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve ilgili belediyelere verilen yetkileri;

- i. İhtiyaca göre yeni yerleşim alanları belirlemek
- ii. Bu alanlarda konut, ticaret merkezi veya başka projeler yapabilmek,
- iii. Bu alanlarda zeminin veya yapıların riskli olduğu tespit edilen yapılar yıkılarak yeşil alan olarak bırakılabileceği gibi depreme dayanıklı konut veya ticaret merkezi inşa edebilmek,
- iv. Bakanlığın riskli olarak tespit ettiği alanlar veya yeni yerleşim alanı olarak belirlediği yerlerde kentsel dönüşüm dışındaki her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurabilmek,

- v. Bakanlık veya belediyelerin talep etmesi halinde bu bölgelerde riskli olduğu tespit edilen yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetini durdurabilmek, şeklinde sıralamak mümkündür (6306 sayılı kanun 2012).

Bu yetkilerden de anlaşıldığı üzere söz konusu yasa ile Bakanlık, TOKİ ve belediyeler, riskli alanlar ve riskli yapıların yıkılması ve yeniden yapılması konusunda neredeyse hiçbir kısıtlamaya tabi olmayacakları görülmektedir.

3.3 GECEKONU ALANLARINDA UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE BARINMA HAKKININ YERİ

Ülkemizde son yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlara bakıldığında genellikle gecekonu bölgelerinin ve yoksul kesimlerin yaşadığı alanların hedef alındığı görülmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm projesi denildiğinde gecekonu bölgelerinin dönüştürülmesi şeklinde bir algılanış biçimini beraberinde getirmektedir.

Böyle bir algının ortaya çıkmasında, gecekonu bölgelerinin ve yoksul kesimin yaşadığı konutların fiziksel açıdan oldukça kötü durumda olduğu, altyapı, sosyal ve kültürel imkânları yetersiz olan konut alanlarının kentlerin en büyük sorun kaynağı olduğu düşüncesidir. Bu sorunun çözümü olarak da kentsel dönüşüm projeleri ile bu alanların temizlenmesi ve yerine daha kaliteli konut alanları, alışveriş merkezleri vb. yeni kullanımların getirilmesi ile daha kaliteli, kente yakışır mekânlar oluşturulması anlayışının oluştuğu görülmektedir.

Gecekonu alanlarında bu anlayış çerçevesinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alanında yaşayan yoksul halk göz ardı edildiği ve barınma haklarının hiçe sayıldığı düşünülmektedir. Dönüşüm alanında yaşayan insanların barınma hakları hiçe sayılarak, yaşadıkları yerleri terk etmeye zorlanmaları ile sonuçlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının özünde soylulaştırmayı da barındırdığını görülmektedir (Gül ve Ergun 2009, s. 770).

İlk kez 1963 yılında gündeme gelen soylulaştırma kavramı, 1980’li yıllara kadar orta ve üst gelir grubu olarak tariflenen halkın, işçilerin ve yoksul kesimi, yaşadıkları şehir merkezlerindeki tarihi binaların rehabilitasyonu ile yerinden ederek bu alanlara

yerleşme süreci olarak tanımlanmaktadır (Gül ve Ergun 2010, s.371). 1980'den sonra ise soylulaştırma kavramının kentlerdeki anlamı değişime uğrayarak sürecin anlamı ve kapsamının önemli ölçüde değiştiği görülmektedir.

Soylulaştırma kavramı 1980 öncesi dönemde alt gelir grubunun yaşadığı alanların üst gelir grubu tarafından rehabilite edilerek, bu alanlarda yaşayan yerlerinden edilme süreci olarak tanımlanırken, 1980 sonrasında başlayarak günümüze kadar gelen dönemde yüksek gelir gruplarının yoksul kesimleri yerlerinden etme özelliği korunmakla birlikte, rehabilitasyonun yerini rant amaçlı olarak bu alanların tamamen yıkılarak yerine lüks konut alanları, alışveriş merkezleri vb. kullanımların inşa edilmesi sürecinin aldığı görülmektedir. (İslam 2003, ss. 160-161). Bu süreç günümüz uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde net bir şekilde görülmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara vb. büyük kentlerde dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler genellikle gecekondu mahalleleri (Başı- büyük, Gülsuyu, Dikmen, Ayazma vb), kent içi tarihi alanlar (Sulukule, Tarlabası, Fener, Balat, Ayvansaray vb) ve sosyal konutların olduğu (Tozkoparan) bölgeler olduğu uygulamalar ile görülmektedir. bu dönüşüm uygulamalarının, hepsinin ortak özelliğinin ise dönüşüm alanında yaşayan geneli yoksul olan insanların dönüşüm sürecinde veya dönüşüm uygulaması sonucunda yerlerinden edilmeleri olduğu görülmektedir.

Günümüzde özellikle gecekondu bölgeleri, kentsel çöküntü alanları ve eski kent merkezinin bulunduğu alanlara yönelik geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile bu mekânlar yıkılarak, yerlerini lüks konut, alışveriş ve iş merkezleri gibi sermayeyi kente çeken ve kentsel mekânı metalaştıran yapıların aldığı görülmektedir. Bu durumun sonucunda ise teorikte gecekondu sorununun çözümü için geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri uygulamada rant aracı halini almaktadır. Geliştirilen rant odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarında, dönüşüm alanında yaşayan yoksul halk dönüşüm sürecine çok fazla dahil edilmemektedir. Sermayenin istekleri doğrultusunda şekillenen kentsel dönüşüm uygulamalarıyla gecekondu bölgelerinin yıkılarak, bu alanlarda yaşayan insanların yerlerini terk etmeye zorlandığı ve barınma hakları hiçe sayıldığı görülmektedir. Bu süreç; yerlerinden edilen kesimin istihdam, barınma, ulaşım vb. açılardan daha da kötü koşullarla karşı karşıya kalmalarına ve barınma haklarının ihlal edilmesine yol açmaktadır (Bıçkıcı 2006, s. 482).

İşte günümüzde genellikle sermayenin belirleyici olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarında bazı kesimler daha avantajlı olurken, dönüşüm alanında yaşayan halkın geri plana itilmesi toplum içerisinde sınıfsal ve mekânsal ayrışmanın da arttığı görülmektedir. Bu durumun sonucunda gecekondü alanlarında, mekânı fiziksel boyutuyla ele alan, dönüşüm alanında yaşayan insanların isteklerini, barınma haklarını, sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerini göz ardı eden kentsel dönüşüm projelerinin sorunları çözmekten uzak olduğu açıktır. Bu tarz kentsel dönüşüm uygulamalarının sorunu çözmek yerine, bu alanlarda yaşayan yoksul halkın sırtına daha büyük sorunlar yükleyerek kentin farklı bölgelerine dağıttığı görülmektedir.

Kentlerin sorunlarının çözümünde çok önemli bir araç olarak kabul edilen kentsel dönüşüm uygulamalarının temel amacının üst ölçek plan kararları doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla parçacıl müdahaleleri önleyerek, toplumun farklı gelir grupları arasında ki eşitsizliği en aza indirmek olduğu görülmektedir. Bu amaç doğrultusunda Kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olacak alanları ve bu alanlarda yaşayan insanların sosyal, kültürel ve ekonomik özelliklerinin derinlemesine analiz edilmesi gerekmektedir. Ne yazık ki ülkemizde, teorikte gecekondü alanlarında yaşayan insanların yaşam şartlarının iyileştirilmesi ve bu alanların kente entegre edilmesi amacıyla geliştirilen dönüşüm projelerinin bir çoğunun, uygulama sürecinde orta ve üst gelir grubuna hizmet eder hale geldiği görülmektedir. Daha doğrusu yaşam alanları kentsel dönüşüm kapsamına alınan yoksul / marjinal kesim, dönüşümle ortaya çıkan maliyetleri karşılayacak durumda olmadıklarından projeler kapsamında elde ettikleri hakları üst-orta sınıflara devretmektedirler (Gül ve Ergun 2010, s.371). Günümüzde özellikle gecekondü alanlarına yönelik geliştirilen kentsel dönüşüm projelerine karşı, bu alanlarda yaşayan insanlar tarafından barınma haklarının ihlal edildiği savunularak yoğun mücadeleler verilmekte olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak bakıldığında tüm dünyada kentlerin zaman içerisinde çeşitli değişkenlerin etkisi ile yıprandığı, eskidiği ve çöküntü alanları olduğu açıkça görülmektedir. Yıpranan bu kentsel mekanların yenilenerek kente entegre edilmesi gerekliliğinin de göz ardı edilemeyen bir gerçek olduğu görülmektedir. bu gereklilik kapsamında yıpranan kentsel mekanların kente entegre edilmesi noktasında günümüzde en etkin araç olarak görülen kentsel dönüşüm projeleri, teorikte temel amaç ve hedefi olarak

tanımlanan kentleri daha yaşanır kıılma çabası kapsamında desteklenmektedir. Ancak uygulama noktasında kentsel dönüşüm projelerinin amaçları değişikliğe uğramakta ve kentleri daha yaşanabilir mekanlar haline getirme amacının yerini, daha rantal mekanlar haline getirmeyi amaçlayan anlayışın aldığı görülmektedir.

Ancak ister gecekondulu alanı, ister çöküntü alanları, ister eskimiş tarihi alanlar ve isterse eskimiş sosyal konut alanları olsun, dönüşüm alanı olarak belirlenen kentsel mekânlarda yaşayan kesimleri gözetmeyen ve paydaş kıılmayan hatta bu alanlarda yaşayan kentlileri yerinden etme sonuçlarını ortaya çıkaran projeleri uygulamaya niyetlenmek katılımcı çağdaş demokrasi ve insan hakları anlayışlarına uygun değildir. Yapılması gereken, kentleri kentlilerle birlikte daha yaşanır kıılmaya yönelik, yerinde dönüşümü benimseyen ve katılımı öngören projeler geliştirmektir. Bu projeler, sosyal, kültürel, ekonomik, toplumsal ve çevresel yaşamı bir bütün olarak ele almalıdır. Ayrıca, dönüşüm alanlarında yaşayan kentlilerin yerleşim, mülkiyet, barınma ve yaşam hakları korunmalı, yerleşme özgürlüklerine saygı gösterilmeli, kentleri içi boş fiziksel mekânlar ve rant kaynağı olarak gören anlayış terk edilmelidir. Aksi takdirde gecekondulu alanlarına yönelik olarak geliştirilen kentsel dönüşüm politikaları ve uygulanmalar, günümüzde çok örneği bulunan, sadece mevcut kentsel dokunun yıkılıp yeniden yapılması değil, bu alanlarda yaşayan insanların yerinden edilerek barınma haklarının ihlal edilmesi ile sonuçlanana uygulamalardan farklı olmayacağı açıkça görülmektedir.

3.4 GENEL DEĞERLENDİRME

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de sanayileşmenin etkisi ile hızla artan kentleşme süreci özellikle Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerin yoğun göçler almasına neden olmuştur. Bu göçlerin etkisi ile şehirler de düzensiz, plansız ve kontrolsüz bir yapılaşma süreci başlamıştır. Bu sürecin yetkililer tarafından iyi yönetilememesi ve sanayileşme sonrası kentlere gelen insanların birçoğunun alt gelir grubu olarak tanımlanan işçilerden oluşması sonucu yasa dışı konut alanları olan gecekondular ortaya çıkmış ve kısa sürede büyük bir hızla yayılmıştır.

Süreç içerisinde gecekondulu sorunu giderek büyüyerek kentlerin en büyük sorunlarının başında gelmeye başlamıştır. Bu sorunun çözümü için birçok politika ve yasal düzenlemeler geliştirilmiş olmasına karşın başarı sağlanamamış aksine imar aflarının

etkisi ile daha da büyük ölçeekte bir sorun haline getirmiştir. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak 1950 den sonra ülkemizde görölmeye başlayan ve özellikle 1980 sonrası dönemde gecekondularının çözümünü, bu alanların ve bu alanlarda yaşayan insanların kente entegre edilmesinin sağlanmasını amaçlayan kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. Bu tarihten sonra gecekondular ve kentsel çöküntü alanlarının dönüşümünde kullanılmaya başlayan kentsel dönüşüm kavramı küreselleşmenin de etkisi ile 2000 sonrasında kentlerin sorunlarının çözümünde en etkin araç olarak görölmeye başlamıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin sorunlarının çözölmeleri ve planlı, sağlıklı kentleşmenin sağlanması noktasında oldukça önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinin asıl amacı kamu yararı odaklı, planlı ve sağlıklı kentleşmedir. Bu amacın gerçekleştirilebilmesi noktasında kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel dönüşüm odaklı değil, özellikle dönüşüm alanında yaşayan halkın bu dönüşüme katılımını sağlayan ve dönüşüm alanında yaşayan halkın barınma haklarının ile kültürel, ekonomik, sosyal özellikleri dikkate alınarak geliştirilen projeler olmaları büyük önem taşımaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm projelerinin başarısının ve toplum yararına olması dönüşüm yapılacak alanın özellikleri dikkate alınacak şekilde geliştirilmesine bağlı olduğu düşünülmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin gecekondularının çözümünü ve bu alanların kentlere entegre edilmesi ile kentlerin daha düzenli, planlı ve sağlıklı mekanlar olması noktasında teorikte oldukça önemli uygulama araçları olduğu dünya çapında kabul görmüş bir gerçektir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, teorikte oldukça faydalı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projelerini uygulama da sadece fiziksel dönüşümü esas alan birer rant aracına dönüştürölmelerinin engellenmesidir.

Bununla birlikte kentsel dönüşüm kavramı birçok meslek disiplinin bir arada çalışmasını gerektirmektedir. Bu çalışma sırasında dönüşüme konu olarak alanın sosyal, kültürel, fiziksel, ekonomik vb. birçok yönden ayrıntılı analiz edilmesi ve dönüşüm modelinin bu analizler sonucunda belirlenmesi gerekmektedir. Ancak bu sayede kalıcı ve kesin çözümler elde etmek mümkündür. Kentsel dönüşüme yönelik yaklaşımları dört

temel başlık altında incelemek mümkündür. Bunlar ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel yaklaşımlardır.

Bu yaklaşımlar çerçevesinde hazırlanan ve alanın özelliklerine göre şekillenen kentsel dönüşüm modellerinde uygulama noktasında;

- i. Yenileme (renewal)
- ii. Sağlıklaştırma (rehabilitation)
- iii. Koruma (conservation)
- iv. Yeniden canlandırma (revitalization)
- v. Yeniden geliştirme (redevelopment)
- vi. Düzenleme (improvement)
- vii. Temizleme (clearance)
- viii. Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development)
- ix. Tazeleme-parlatma (refurbishment), şeklinde sıralanan uygulama biçimlerinden bir yada bir kaçının kullanılması mümkündür.

Günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde birçok kentte yoğun olarak uygulamaya konu olmaktadır. Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin batıdaki örnekleri ile ortak yönleri bulunmakla birlikte, ülkemizin coğrafi, ekonomik, siyasi, kültürel ve toplumsal yapısından kaynaklı dinamiklerin etkisi ile bir takım farklılıklarda bulunmaktadır.

Bununla birlikte kentsel dönüşüm kavramı birtakım sorunları da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların başlıcalarını; dönüşüm projelerinin fiziki mekânın dönüşümüne indirgenmesi sonucu dönüşüm alanında yaşayan halkın ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel faktörleri göz ardı edilerek barınma haklarının ihlal edilebilmesi, projelerin özellikle küreselleşme ile sermayenin kontrolünde rant amacı güden uygulamalara dönüşmesi, dönüşüm alanının ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel faktörlerini göz ardı eden fiziki dönüşümü esas alan projeler ile bölgenin soylulaştırılması, kentsel dönüşüm projeleri dönüşüm sonrası gelen insanlar ile bölgede dönüşüm sonrası kalan insanlar arasında çeşitli uyuşmazlıkların çıkması şeklinde sıralamak mümkündür.

İşte bu sorunların minimuma indirilmesi için öncelikle alanda yaşayan insanların, sivil toplum kuruluşlarının, meslek odalarının da sürece dahil edilmesi ve sürecin şeffaf olarak yürütülmesi gerekmektedir. Bununla birlikte dönüşüm alanının iyi analiz edilmesi modelin alanda yaşayan insanların barınma hakları göz önüne alınarak, alanın sosyal, kültürel, toplumsal, ekonomik ve fiziksel koşulları göz önüne alınarak revize edilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanlarında hızlı bir artışa sebep olan diğer etken ise 1999 Marmara depremidir. Söz konusu deprem sonrası yapı stoğunun fiziki olarak oldukça yetersiz olduğu görülmüş ve bu durumun düzeltilmesinde kentsel dönüşüm projeleri araç olarak kullanılmaya başlamıştır. Bununla birlikte ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin asıl amacı kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları ile daha da sağlıksız hale gelmiş olan kentsel alanların sağlıklılaştırılarak kentsel mekana entegre edilmesinin sağlanması olduğu görülmektedir.

Ülkemizde doğrudan kentsel dönüşüme yönelik olarak hazırlanan yasal düzenlemeler olduğu gibi kentsel dönüşüme yönelik içerisinde maddeler bulunan ve yerel yönetimlere bu konuda yetkiler veren yasal düzenlemelerde bulunmaktadır. Ülkemizdeki kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeleri;

- i. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984),
- ii. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un (Resmi gazete tarihi: 05.05.2004) getirmiş olduğu değişiklik ile),
- iii. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası (Mart 2004),
- iv. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası (Temmuz 2004),
- v. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa (Haziran 2005),
- vi. 5393 sayılı Belediye Yasası (Temmuz 2005),

- vii. Dönüşüm Alanları Hakkında Yasa Tasarısı,
- viii. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, şeklinde sıralamak mümkündür.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri günümüzde bu yasalar kapsamında özellikle gecekodu bölgelerinin ve kentsel çöküntü alanlarının sağlıklılaştırılarak kentsel mekana entegre edilmesi amacıyla yoğun olarak kullanılmaktadır. Bu amacın başarılı bir şekilde yerine getirilebilmesi için ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik mevcut yasal düzenlemelere yapılacak güncellemeler ve geliştirilecek yeni yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm uygulamalarının eksiklerinin giderilmesi ile söz konusu uygulamaların kamu yararını ön planda tutan ve dönüşüme konu alanı her boyutuyla derinlemesine irdeleyen kentsel dönüşüm modellerinin üretilmesi sağlanmalıdır.

Bunların yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri ile barınma hakkı arasında göz ardı edilemez ve oldukça kuvvetli bir bağ olduğu kabul edilmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm uygulamaları ile konut alanları yenilenmekte, değiştirilmekte ve böylece dönüşüme konu alanda yaşayan insanların yaşam alanları yeniden şekillenmektedir. Bu şekillenme sırasında dönüşüme konu alanda yaşayan insanların barınma haklarının da göz önünde bulunduran ve dönüşüme konu alanı alanın her boyutuyla derinlemesine irdeleyen dönüşüm modellerinin üretilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde son yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlara bakıldığında genellikle gecekodu bölgelerinin ve yoksul kesimlerin yaşadığı alanların hedef alındığı görülmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm projesi denildiğinde gecekodu bölgelerinin dönüştürülmesi şeklinde bir algılanış biçimini beraberinde getirmektedir.

Böyle bir algının ortaya çıkmasında, gecekodu bölgelerinin ve yoksul kesimin yaşadığı konutların fiziksel açıdan oldukça kötü durumda olduğu, altyapı, sosyal ve kültürel imkânları yetersiz olan konut alanlarının kentlerin en büyük sorun kaynağı olduğu düşüncesidir. Bu sorunun çözümü olarak da kentsel dönüşüm projeleri ile bu alanların temizlenmesi ve yerine daha kaliteli konut alanları, alışveriş merkezleri vb. yeni kullanımların getirilmesi ile daha kaliteli, kente yakışır mekânlar oluşturulması anlayışının olduğu görülmektedir.

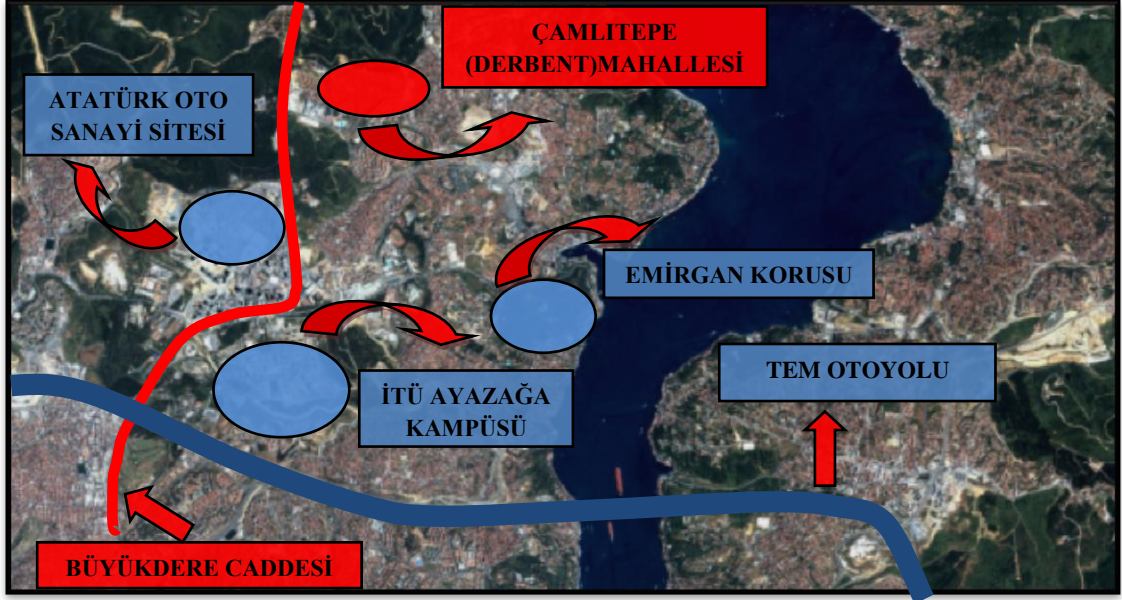
Sonuç olarak bakıldığında tüm dünyada kentlerin zaman içerisinde çeşitli değişkenlerin etkisi ile yıprandığı, eskidiği ve çöküntü alanları oluştuğu açıkça görülmektedir. Yıpranan bu kentsel mekanların yenilenerek kente entegre edilmesi gerekliliğinin de göz ardı edilemeyen bir gerçek olduğu görülmektedir. Ancak, dönüşüm alanlarında yaşayan insanların barınma ve yaşam hakları korunmalı, yerleşme özgürlüklerine saygı gösterilmeli, kentleri içi boş fiziksel mekânlar ve rant kaynağı olarak gören anlayış terk edilmelidir. Aksi takdirde gecekondulara yönelik olarak geliştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının dönüşüm alanlarında yaşayan insanların barınma haklarının ihlali ve bu insanların yaşadıkları alanları terk etmesi şeklinde sonuçlanması kaçınılmazdır.

4 ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi, İstanbul Avrupa Yakasında, Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje alanı TEM otoyolunun kuzeyinde, TEM otoyoluna bağlantıyı sağlayan ve Levent, Maslak gibi önemli ticari merkezlerin de toplayıcı aksı olan Büyükdere caddesinin kuzeyinde yaklaşık 800 metre mesafede yer almaktadır. Proje alanının kuzeyinde Darüşşafaka ve İstinye Mahalleleri, Doğusunda Ferahevler Mahallesi, kuzeyinde ve doğusunda orman alanları bulunmaktadır.

Bununla birlikte proje alanı ulaşım açısından oldukça stratejik, erişilebilirliği yüksek bir konumda bulunmaktadır. Şekil 4.1’de görüldüğü üzere proje alanın doğusunda yer alan Büyükdere Caddesi ile TEM otoyoluna, Maslak, Levent ve Beşiktaş gibi önemli merkezlere kolayca ulaşım sağlanmaktadır. Proje alanının güneyinden geçen Darüşşafaka Caddesi ile de Sarıyer ilçesinin merkezi noktalarına ve Emirgan’a da ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Ayrıca proje alanının kuzeyinde yer alan metro istasyonu da alanın erişilebilirliğini ve önemli merkezlere ulaşımını kolaylaştırmaktadır.

Şekil 4.1 Proje alan konumu

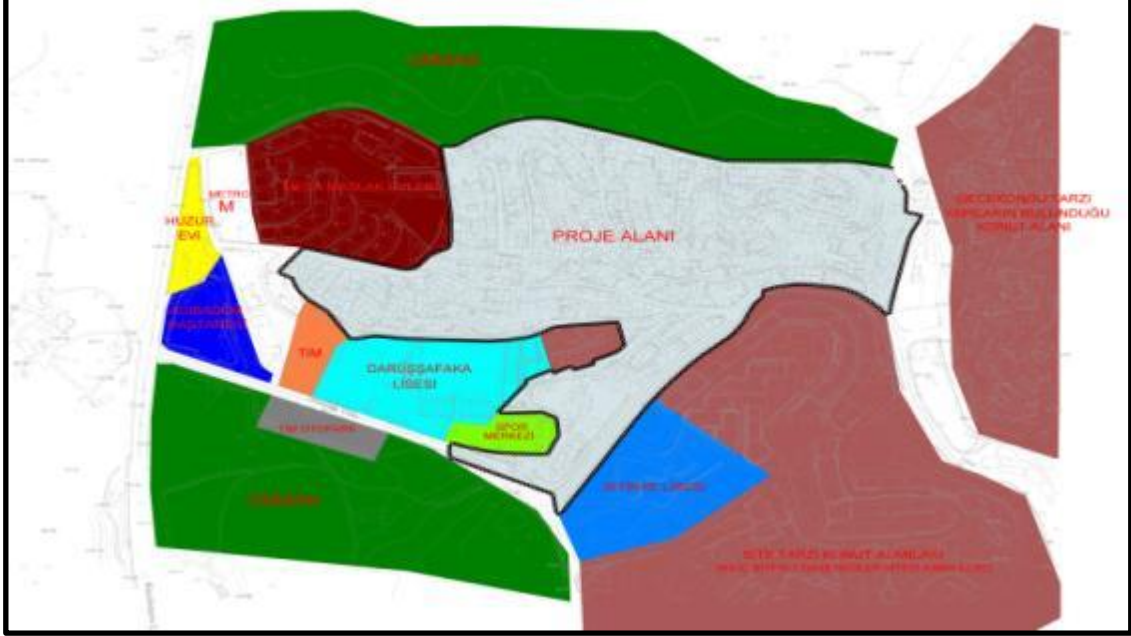


Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Raporu

Şekil 4.2 de görüldüğü üzere, proje alanının kuzeyinde orman alanı, batısında MESA Maslak Evleri ve Acıbadem Hastanesi ilerisinde orman alanı, güneyinde Özel Darüşşafaka Lisesi, TİM Maslak Show Center, güneydoğusunda İstinye Lisesi ve site

tarzı düzenli konut alanları, doğusunda park alanı ve ilerisinde düzensiz konutların ve gecekonduların bulunduğu Ferahevler Mahallesi bulunmaktadır.

Şekil 4.2 Proje alanı konumu ve çevresinde yer alan fonksiyonlar

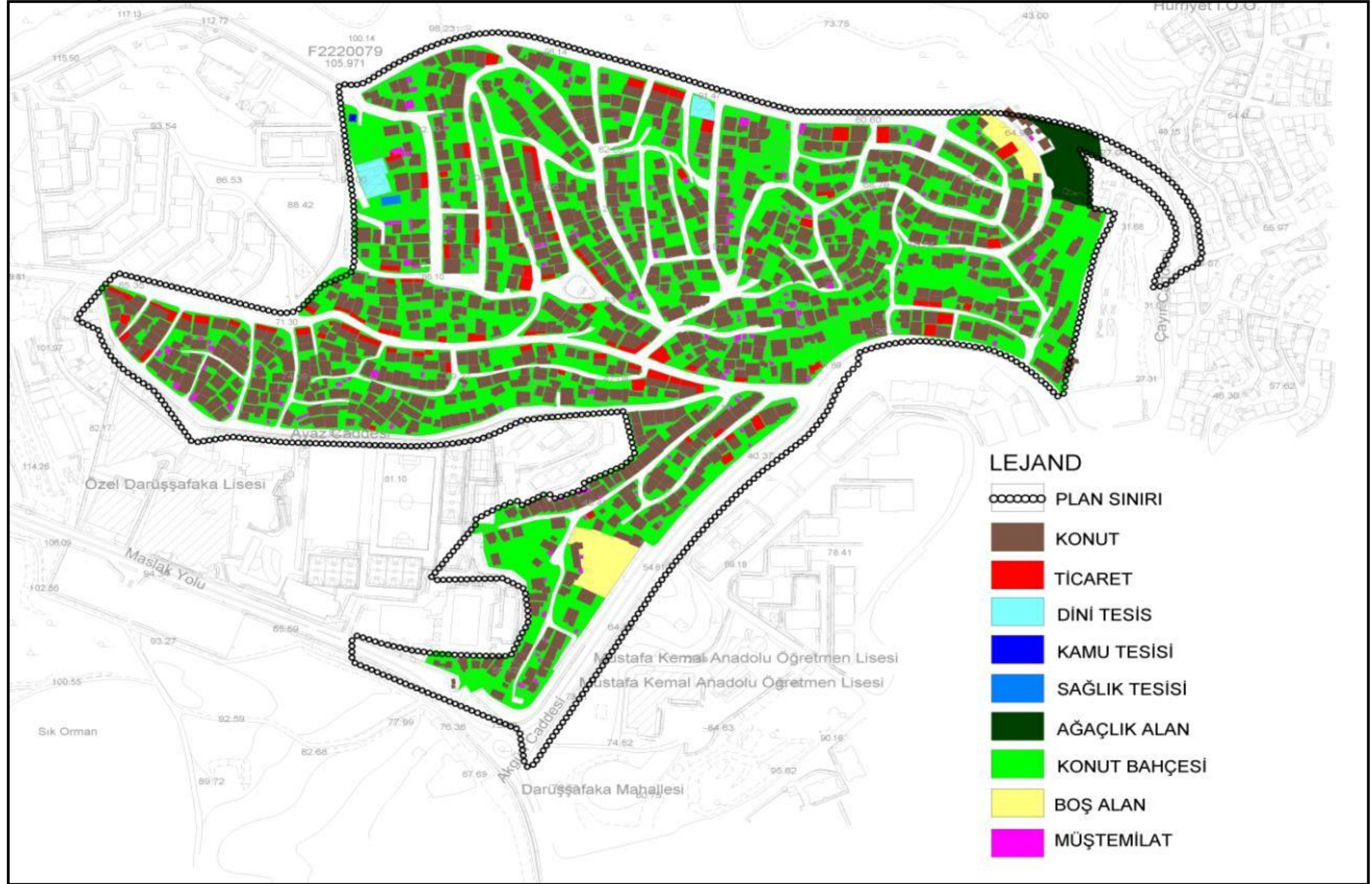


Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Çalışmaları, Mayıs 2013

Proje alanında yaşayan insanlar ve mahalle muhtarı ile yapılan görüşmeler sonucu, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nde ilk yapılaşma hareketleri 1930'larda başladığı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte 1950'lere kadar proje alanında ki yapılaşma hareketleri tarımsal odaklı ve ufak çaplı olarak gerçekleştiği mahalle muhtarı ile yapılan mülakattan anlaşılmaktadır. Ancak 1950'lerden sonra sanayi alanlarının da bölgenin yakınının da yer seçmeye başlamasının etkisi ile gecekondulaşmanın hız kazandığı görülmektedir. Özellikle 1950'den sonra görülmeye başlayan gecekondulaşma hareketleri özellikle 1990 yılından sonra hızlı bir artış göstermiştir.

Günümüzde bakıldığında ise Şekil 4.3'de görüldüğü üzere proje alanının tamamının organik yollarla birbirine bağlanan gecekondular olarak tanımlanan ruhsatsız, kaçak konutlardan oluştuğu ve konut alanları dışında donatı alanlarının yok denecek kadar az olduğu görülmektedir.

Sekil 4.3 Proje alanı mevcut arazi kullanım durumu



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi tespitleri, Mayıs 2013.

Tablo 4.1 Proje alanı nüfusun yıllara göre değişimi

Mahalle	1990 (DİE)	1996 Nüfus Md.	2000 (TÜİK)	2007 (TÜİK)	2008 (TÜİK)	2009 (TÜİK)	2010 (TÜİK)	2013 (Muhtar)	Alan (Ha)
Çamlıtepe (Derbent)	5981	5000	12791	7162	6774	6660	6665	7254	28,07

Kaynak: 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm Plan Raporu, 2003, TÜİK ve Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Çalışmaları, Mayıs 2013.

Proje alanının nüfus durumuna bakıldığında özellikle 1996 yılından sonra 2000 yılına kadar hızlı bir artış görülmektedir. Ancak 2000 yılından sonra Çamlıtepe (Derbent) mahallesinden Darüşşafaka Mahallesi'nin ayrılması ile nüfusunda düşüş meydana gelmiştir. 2000'den sonra ise Tablo 4.1' de görüldüğü üzere nüfusta çok fazla bir değişim meydana gelmemiştir.

Yapılan arazi çalışmaları sonucunda çalışma alanının ortalama hane halkı büyüklüğünün Türkiye ortalaması olan 3.8'in üzerinde 4.9 olduğu görülmüştür.

Tablo 4.2 Proje alanı bina ve daire sayıları

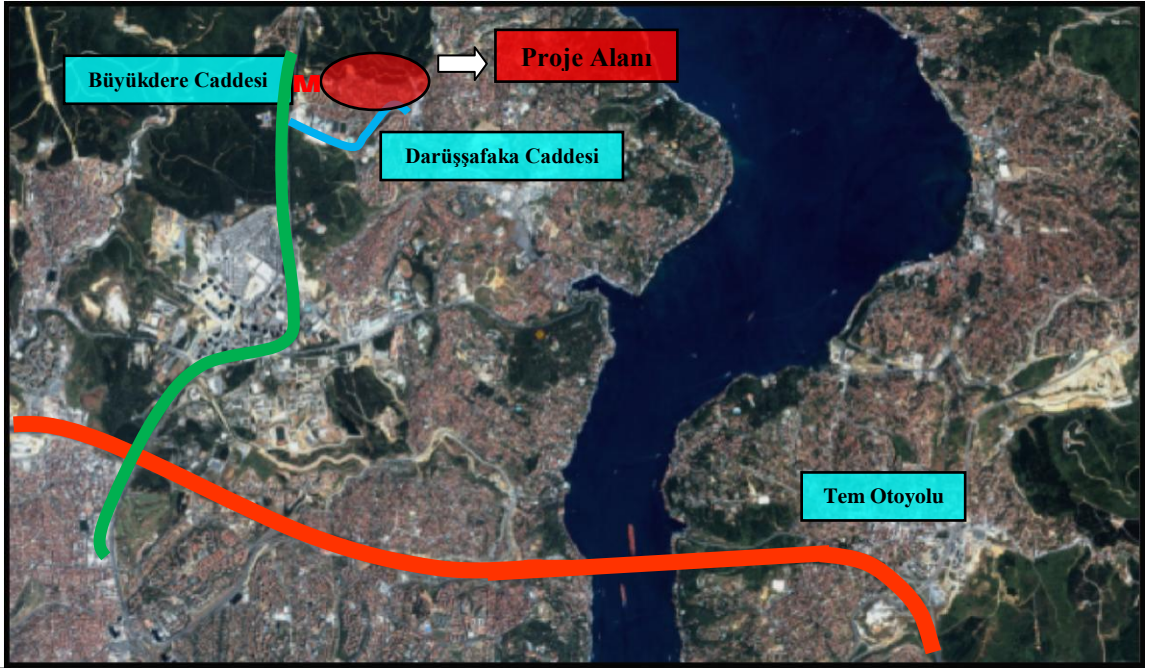
Mahalle	Hane Sayısı	Bina Adedi	Dolu Oranı %	Ortalama Kat Yüksekliği
Çamlıtepe(Derbent)	1600-1700 arası	962	95,02	1,54

Kaynak: 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm NİP Raporu, 2003

Proje alanının kat yüksekliğinin, Şekil 4.2'de görüldüğü üzere ortalama 1,54 gibi düşük bir değer olmasına rağmen, plansız ve düzensiz yapılaşmanın etkisi ile yüksek yapı yoğunluğuna sahip olduğu görülmektedir.

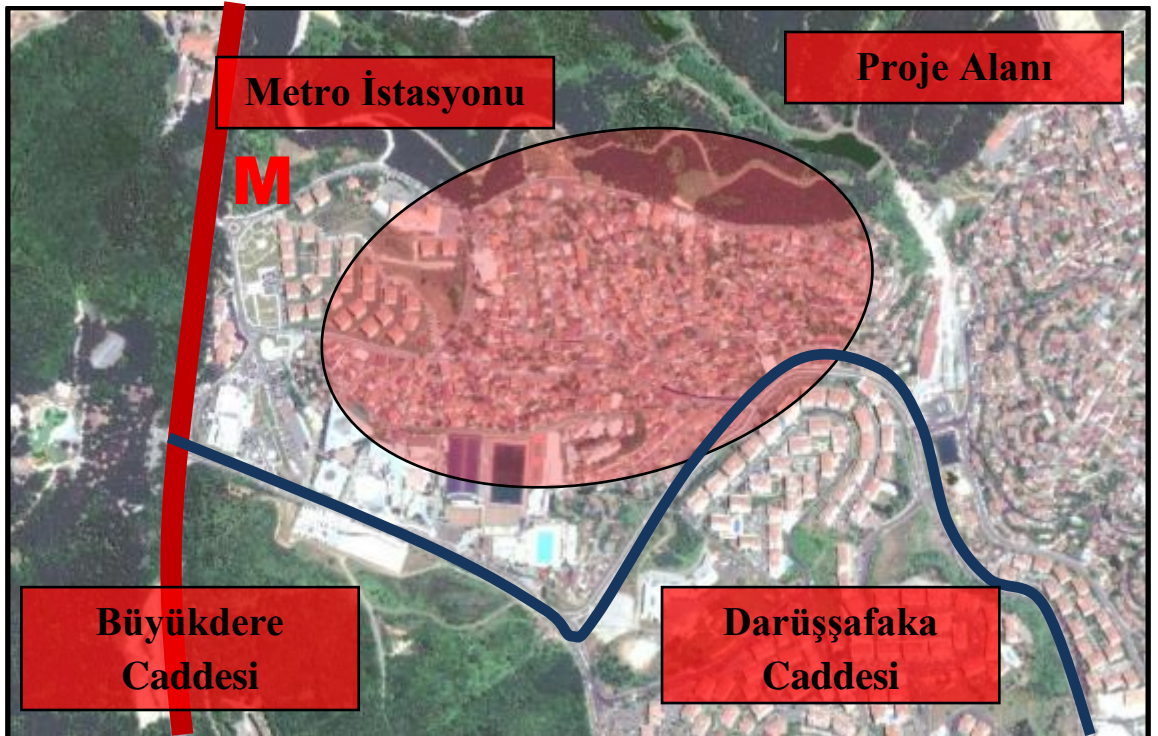
Bununla birlikte proje alanı oldukça değerli bir konumda bulunmaktadır. Batısı, doğusu ve güneyi orman alanları ile çevrili olan bölgenin doğusunda ise birçok noktadan İstanbul Boğazına hâkim manzaraya sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca iş merkezlerinin bulunduğu Maslak, Levent'e bağlantının bölgenin hemen batısında yer alan Büyükdere caddesi ve metro istasyonu ile kolayca sağlandığı görülmektedir. bununla birlikte proje alanının yakın çevresinde oldukça yüksek değere sahip site tarzı konut yerleşimleri, İstinye park AVM'nin de bulunması alanın ekonomik değerinin artmasına neden olmaktadır.

Şekil 4.4 Proje alanı ulaşım ilişkileri



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Raporu

Şekil 4.5 Proje alanı ulaşım ilişkileri-2



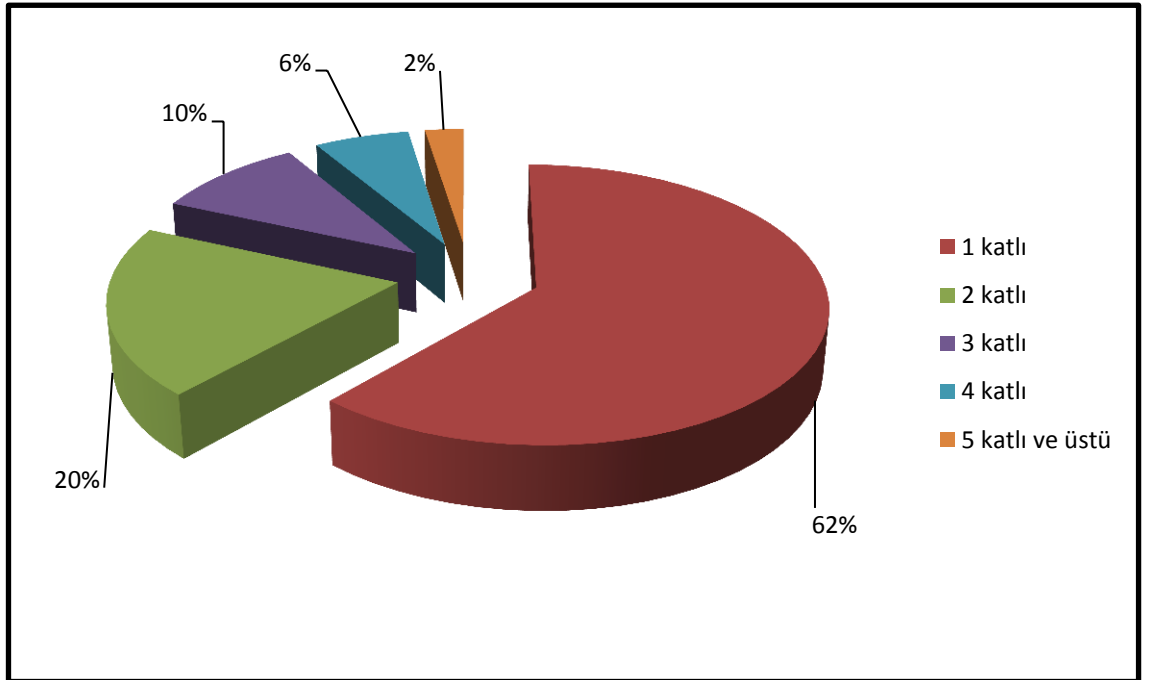
Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Raporu

4.1 PROJE ALANININ MEVCUT YAPILAŞMA DURUMU

Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen yaklaşık 28,19 hektarlık proje alanı sınırları içerisinde mevcutta yaklaşık 962 adet yapı bulunmaktadır. Proje alanında 0.4 hektar ilköğretim tesis alanı, 0.1 hektar sağlık tesis alanı, 0.3 hektar dini tesis alanı, 0.1 hektar kamusal hizmet alanı bulunmakta olup, geri kalan 27,29 ha alanda ise konut alanı ve yol fonksiyonları yer almaktadır.

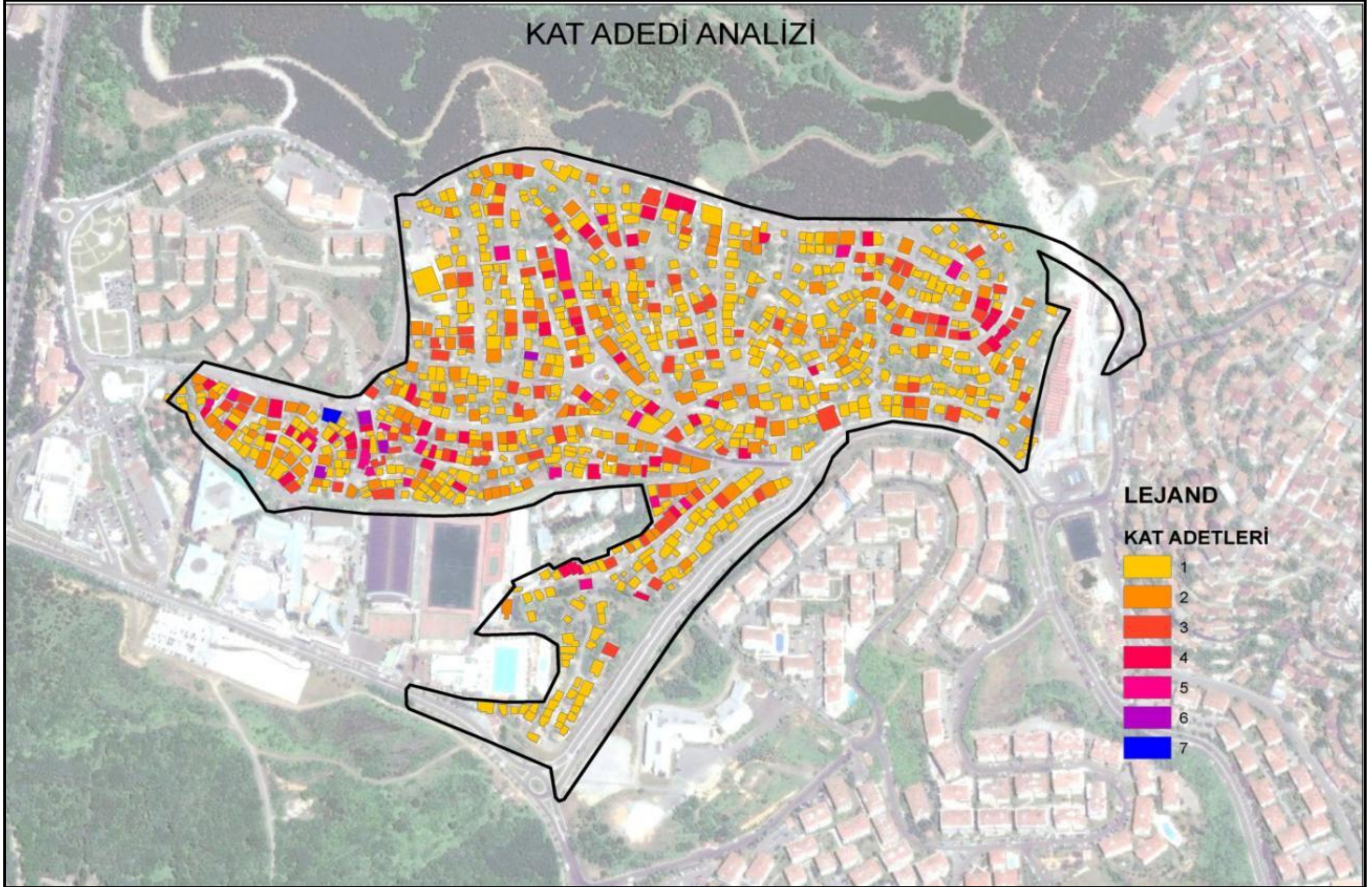
Proje alanında yapılan arazi tespitleri sonucunda Şekil 4.5 ve Şekil 4.6'da görüldüğü üzere proje alanında bulunan yaklaşık 962 adet yapının yüzde 82'lik kısmı 1 ve 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bununla birlikte proje alanının yüzde 16'sında 3 ve 4 katlı, yüzde 2'lik kısmın da ise 5 ve üzeri katlı yapılar bulunmaktadır.

Şekil 4.6 Proje alanında bulunan yapıların kat adetlerine göre dağılımı



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi tespitleri, Mayıs 2013.

Şekil 4.7 Proje alanı bina durum analizi



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

Proje alanı topografik olarak doğudan batıya doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir. Arazi yapısının etkisi ile özellikle batı ve kuzey batı bölgelerinde Şekil 4.5 ve Şekil 4.6'da görüldüğü üzere hâkim İstanbul Boğazı manzarası bulunmaktadır.

Şekil 4.8 Proje alanı görünüşü



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Sunumu.

Şekil 4.9 Proje alanı görünüşü



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Sunum.

Proje alanının çevresinde lüks konut alanları, özel okul, özel hastane vb. yapıların bulunması alanın toprak bakımından ekonomik değerini arttırmakla birlikte Şekil 4.9, Şekil 4.10 ve 4.11’de görüldüğü üzere proje alanında bulunan yapıların bir çoğunun düzensiz, sağlıksız ve fiziksel olarak yetersiz durumda oldukları görülmektedir.

Şekil 4.10 Proje alanı görünüşü



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

Şekil 4.11 Proje alanı görünüşü



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

Şekil 4.12 Proje alanı görünüşü

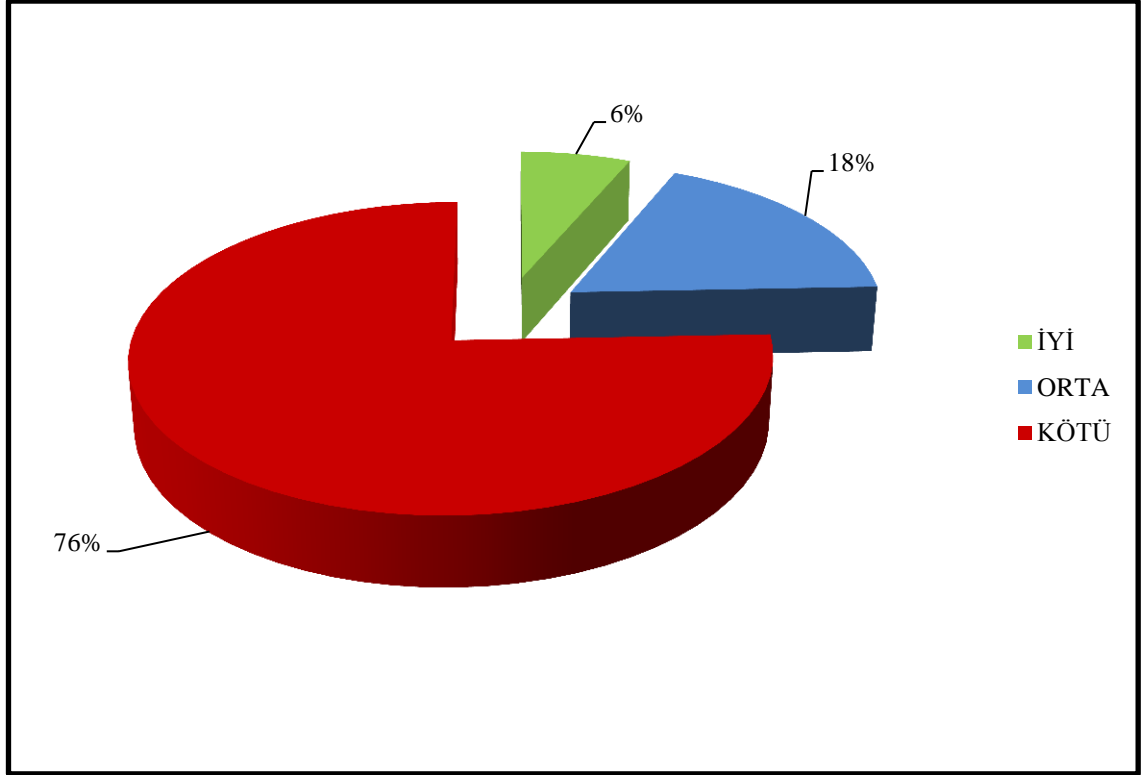


Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi tespitleri, Mayıs 2013.

Proje alanında yapılan arazi tespitleri sonucunda Şekil 4.12 ve Şekil 4.14’de görüldüğü üzere proje alanındaki yapıların yaklaşık yüzde 76’lık kısmının fiziksel olarak kötü durumda olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte proje alanında bulunan yapıların yüzde 18’lik kısmının fiziksel olarak orta olarak tanımlanabileceği, sadece yüzde 6’lık kısmının fiziksel olarak iyi durumda olduğu yapılan arazi çalışması sonucu tespit edilmiştir.

Bu tespit sonucunda proje alanında bulunan yapıların büyük bir çoğunluğunun 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremi benzeri bir afete karşı oldukça dayanıksız olduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte proje alanında yer alan yapıların yaklaşık yüzde 80-85’lik kısmının fiziksel olarak kalitesiz malzemedен üretilmiş olması ve zamanla yıpranmanın da etkisi ile büyük bir deprem vb. doğal afet karşısında bu alanın yapı stoğu bakımından afet riskli olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

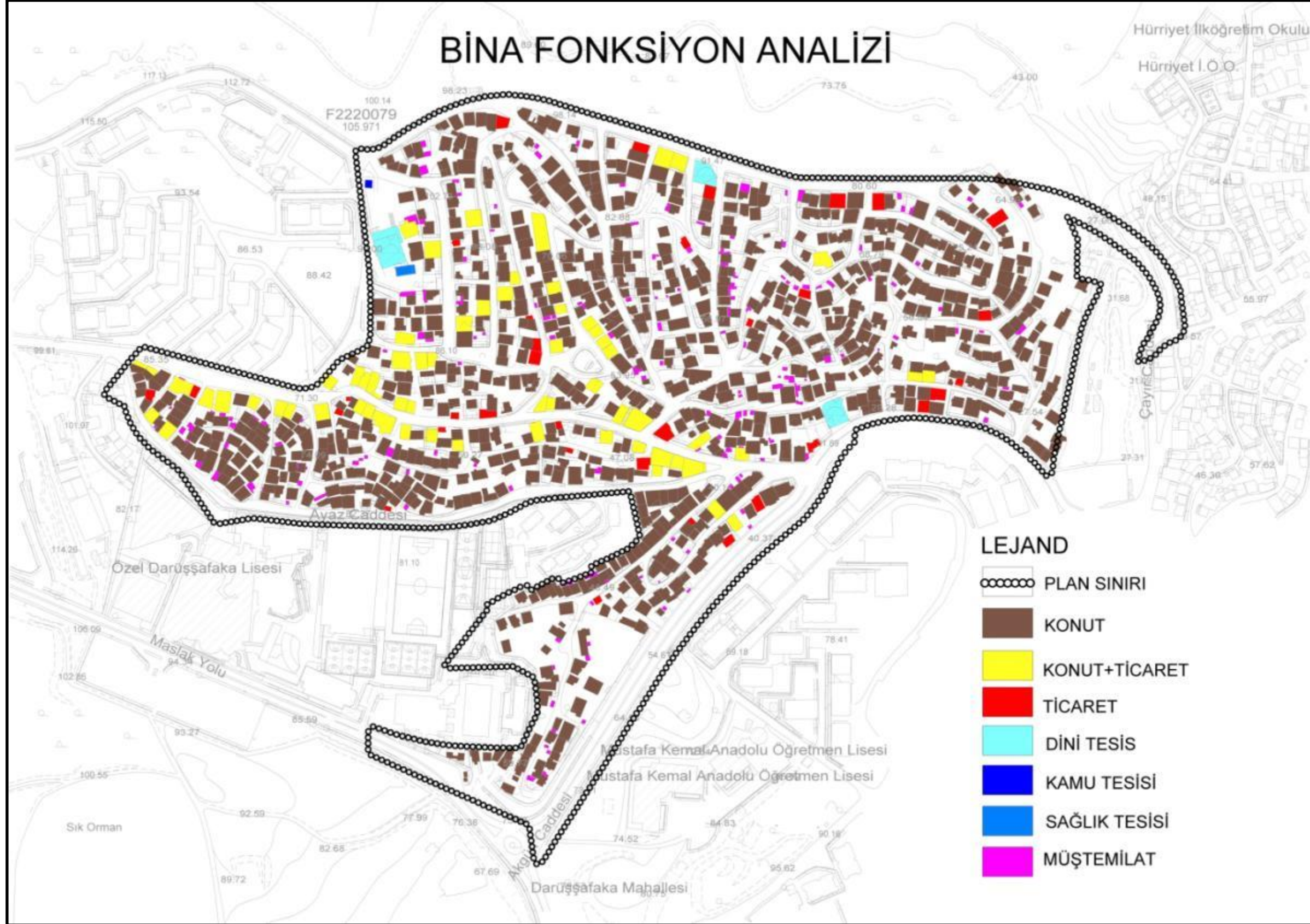
Şekil 4.13 Proje alanı bina durumları



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi tespitleri, Mayıs 2013.

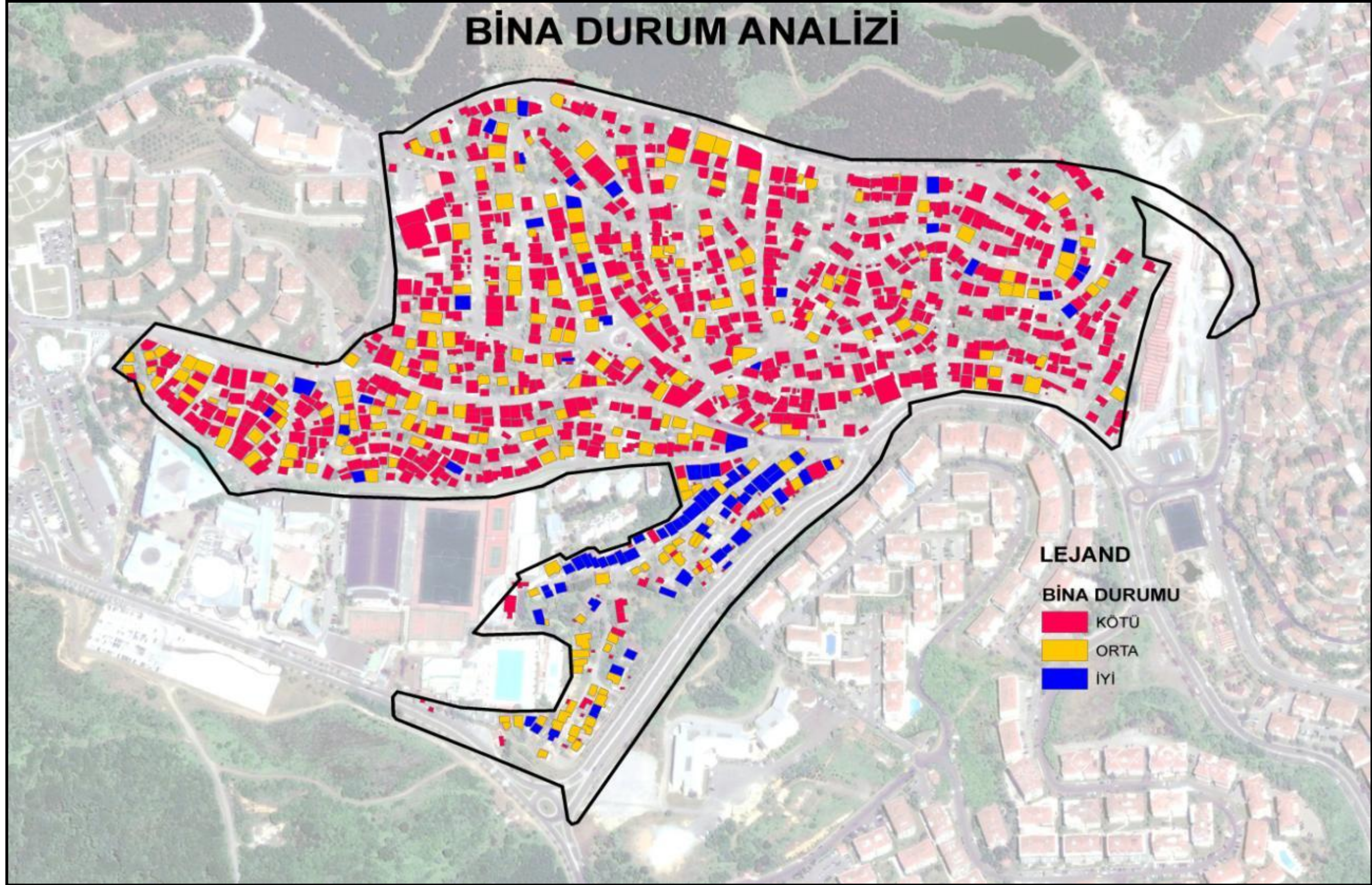
Ayrıca proje alanında yapılan arazi tespitleri sonucu Şekil 4.13’de görüldüğü üzere proje alanında bulunan binaların yaklaşık yüzde 90’lık kısmının sadece konut alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte proje alanındaki binaların yaklaşık yüzde 7’lik kısmının hem konut hem ticaret, yüzde 2’lik kısmının sadece ticaret ve yüzde 1’lik kısmının ise kamu, sağlık ve dini tesis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu tespitler doğrultusunda proje alanında mevcut da sosyo-kültürel donatı alanlarının oldukça yetersiz olduğu görülmektedir.

Şekil 4.14 Proje alanı bina durum analizi



Kaynak: Selçuk Kömürçü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

Şekil 4.15 Proje alanı bina durum analizi



Kaynak: Selçuk Kömürçü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

4.2 PROJE ALANI KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET YAPISI

Dönüşüm Alanı olarak belirlenen Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nin yaklaşık 28,19 ha lık bölümü belirlenmiştir. Dönüşüme konu bu alan, 387 ada 2 sayılı parsel, 386 ada 30 sayılı parsel, 387 ada 29 sayılı parselin bir kısmı, 386 ada 15 sayılı parsel, 387 ada 3 sayılı parsel, 386 ada 14 sayılı parselin bir kısmı ve 387 ada 16 sayılı parsellerden oluşmaktadır.

Proje alanını oluşturan parsellerin yüzde 2.09'u Özel Darüşşafaka Lisesi mülkiyetinde, yüzde 2.21'i hazine mülkiyetinde, yüzde 38.21'i İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, yüzde 45.89'si özel mülkiyettedir. Proje alanının yüzde 11.67'si ise kadastral yollar ve park alanı oluşturmaktadır.

Proje alanına yapılan arazi tespitleri ve mülakatlar sonucunda Tablo 4.4'de ve Şekil 4.15'de görüldüğü üzere özel mülkiyet olarak belirtilen 12,88 ha yani proje alanının yaklaşık yüzde 46'lık kısmına denk gelen 386 ada 15 ve 16 parsellerin Atatürk Oto Sanayi Konut Kooperatifine ait olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 4.3 Proje alanı mülkiyet durumu

MALİK	Alan Büyüklüğü (ha)	%
Özel Darüşşafaka Lisesi	0.58	2.09
Hazine	0.62	2.21
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	10.75	38.27
Özel Mülkiyet (Kooperatif)	12.88	45.89
Kadastral Yol	3.36	11.54
TOPLAM	28.19	100

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Raporu

Şekil 4.16 Proje alanı mülkiyet durumu



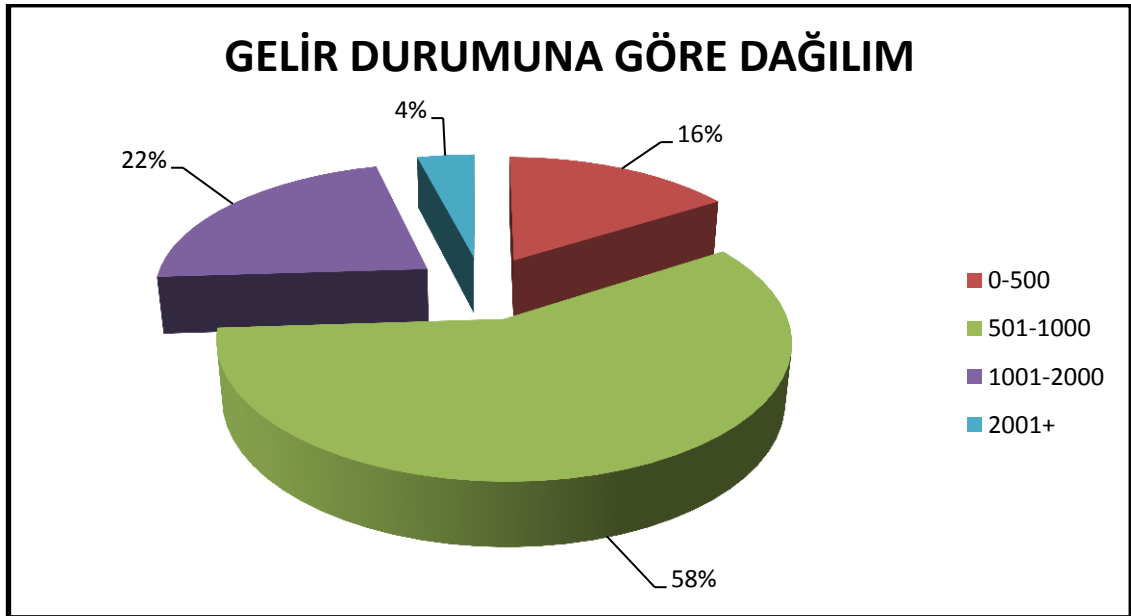
Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/5000 ölçekli RNİP Raporu

4.3 PROJE ALANININ EKONOMİK YAPISI

Proje alanının da yapılan arazi tespitleri ve mülakatlar sonucunda Şekil 4.16' de görüldüğü üzere alanda çalışanların yaklaşık yüzde 16'lık kısmının aylık 0-500 TL arası, yüzde 58'lik kısmının 501-1000 TL arası, yüzde 22'lik kısmının 1001-2000 TL arası gelire sahip olduğu görülmektedir. Bununla birlikte 2001 TL ve üzeri gelire sahip olanların çalışan nüfusun sadece yüzde 4'lük kısmını oluşturduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte proje alanında yapılan mülakatlar sonucu ortalama gelirin aylık 900 TL olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca proje alanındaki çalışabilir nüfusun yaklaşık yüzde 16'sının düzenli bir işi olmadığı, düzenli işe sahip olanların ise yüzde 20'sinin proje alanı içerisinde faaliyet gösteren yaklaşık 80 adet küçük ölçekli ticari işletmede çalışmakta olduğu tespit edilmiştir. Geri kalanların yaklaşık yüzde 60'ünün ise çalışma alanının yakınında bulunan İstinye Park AVM'de temizlik ve güvenlik işleri ile yine alanın yakınlarında bulunan oto sanayi sitesinde yer alan işyerlerinde çalıştıkları tespit edilmiştir. Bununla birlikte alanda yaşayanların yaklaşık yüzde 4'lük kısmının ise birden fazla konuta sahip oldukları ve bunları kiralarak düzenli ve oldukça iyi gelirler elde ettikleri düşünülmektedir.

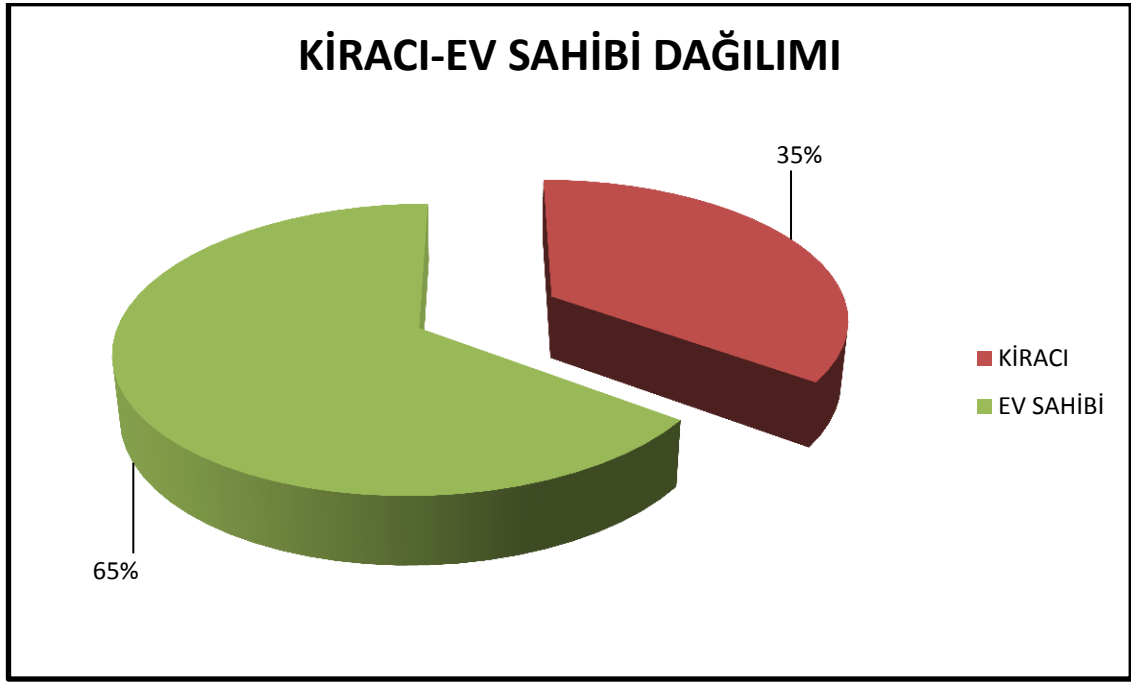
Şekil 4.17 Proje alanında yaşayanların gelir durumuna göre dağılımı



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

Proje alanında Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi muhtarı ile yapılan mülakat sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda 962 binada yaklaşık olarak 1600 ile 1700 arası hane bulunduğu ve kiracı ev sahipliği oranına Şekil 4.17’de görüldüğü üzere yaklaşık yüzde 65’lik kısmının ev sahibi olduğu, yüzde 35’lik kısmının ise kiracılardan oluştuğu bilgisine ulaşılmıştır. Ayrıca proje alanında kira miktarlarının ise evlerin fiziksel durumuna, büyüklüğüne, konumuna göre 200 ile 700 TL arası değiştiği tespit edilmiştir.

Şekil 4.18 Proje alanı ev sahibi-kiracı oranı



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013.

4.4 PROJE ALANININ EĞİTİM DURUMU

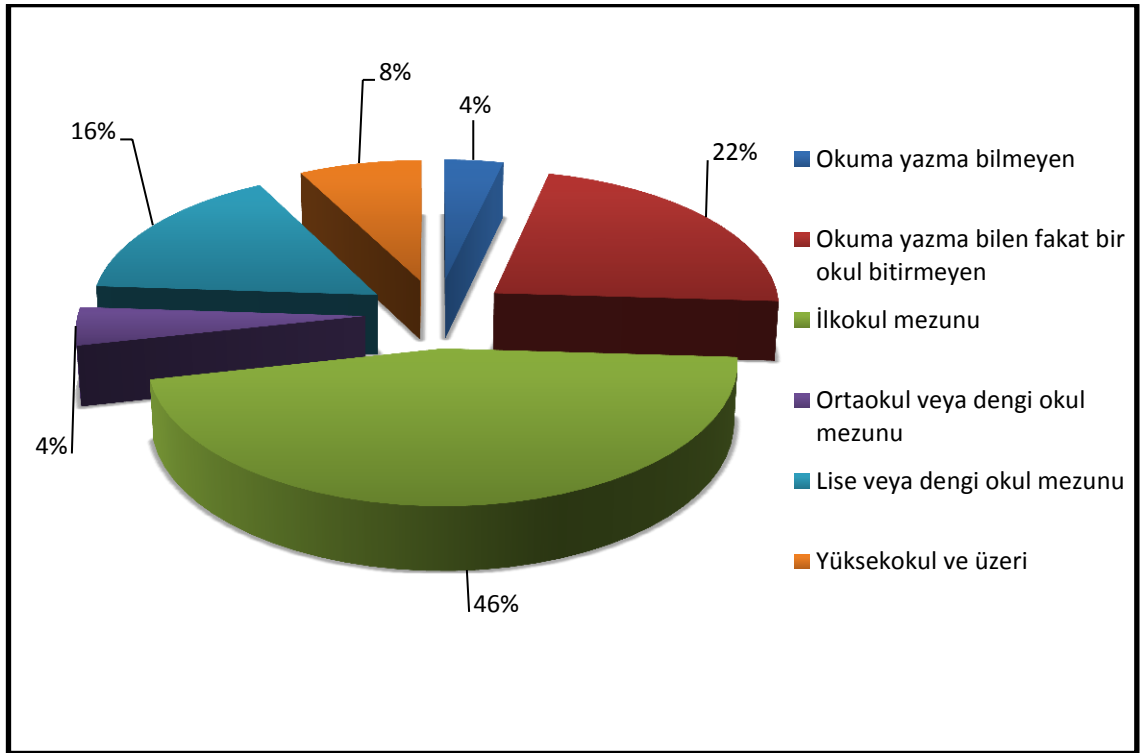
Proje alanına ilişkin TÜİK’ten alınan veriler çerçevesinde hazırlanan Tablo 4.5 ve Şekil 4.18’de görüldüğü gibi proje alanında yaşayanların yüzde 2’sinin okuma yazma bilmediği, yüzde 22’sinin okuma yazma bilmekle birlikte herhangi bir okul bitirmediği, yüzde 46’sının ilkokul mezunu, yüzde 4’ünün orta okul mezunu, yüzde 16’sının lise mezunu ve yüzde 8’inin üniversite mezunu olduğu görülmektedir.

Tablo 4.4 Proje alanı eğitim durumu

MAHALLE	EĞİTİM DURUMU	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ÇAMLITEPE (DERBENT)	Okuma yazma bilmeyen	204	31	173
	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	1,242	579	663
	İlkokul mezunu	2,545	1309	1236
	Ortaokul veya dengi okul mezunu	248	163	85
	Lise veya dengi okul mezunu	908	492	416
	Yüksekokul ve üzeri	427	218	209

Kaynak: TÜİK.

Şekil 4.19 Proje alanında yaşayanların eğitim durumuna göre dağılımı



Kaynak: TÜİK.

Bu veriler ışığında gecekondü alanlarında görülen genel profilin bu alanda da kendini gösterdiğini söylemek mümkündür. Yani Proje alanında yaşayanların büyük bir kısmının gelir seviyesinin düşük olmasının etkisi ile küçük yaşlarda çalışmaya başlamanın eğitimin geri plana itilmesine neden olduğu görülmektedir.

4.5 ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ İMAR PLANLARI SÜRECİ VE MERİ PLAN DURUMU

Proje Alanı olarak belirlenen Çamlıtepe (Derbent) mahallesinde yaklaşık 28,19 ha'lık kısmını da kapsayan meriyette 11.06.2003 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Sarıyer

Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve bu plan doğrultusunda hazırlanan 29.07.2003 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Bununla birlikte Çamlıtepe (Derbent) mahallesinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/12/2012 tarihli ve 2200 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 03/01/2013 tarihinde "Afet Riskli Alan" olarak ilan edildiği görülmektedir.

Bu kapsamda afet riskli alan ilan edilen proje alanını kapsayan Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesindeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan'ları hazırlanmıştır.

Planların onaylanmasının ardından Çamlıtepe (Derbent) mahallesinin yaklaşık 28,19 ha'lık kısmında kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır. Kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgede yer alan yapıların büyük bir çoğunluğunun kaçak ve gecekonduardan oluştuğu görülmektedir.

Ayrıca bölgenin plansız ve düzensiz olarak gelişmesinin etkisi ile sosyal, kültürel ve teknik alt yapı alanlarının oldukça yetersiz olduğu görülmektedir. Mevcutta bu hizmetlerin iyileştirilmesinin vadi yatakları ile mevcutta dönüşüme konu olan bölgenin yüzde 70'den fazlasının konut alanı olarak yapılaşmış olması zorlaştırmakta hatta imkânsızlaştırmaktadır. Bu durumda bu alanda dönüşümün gerekliliğini ortaya koymaktadır.

4.5.1 1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

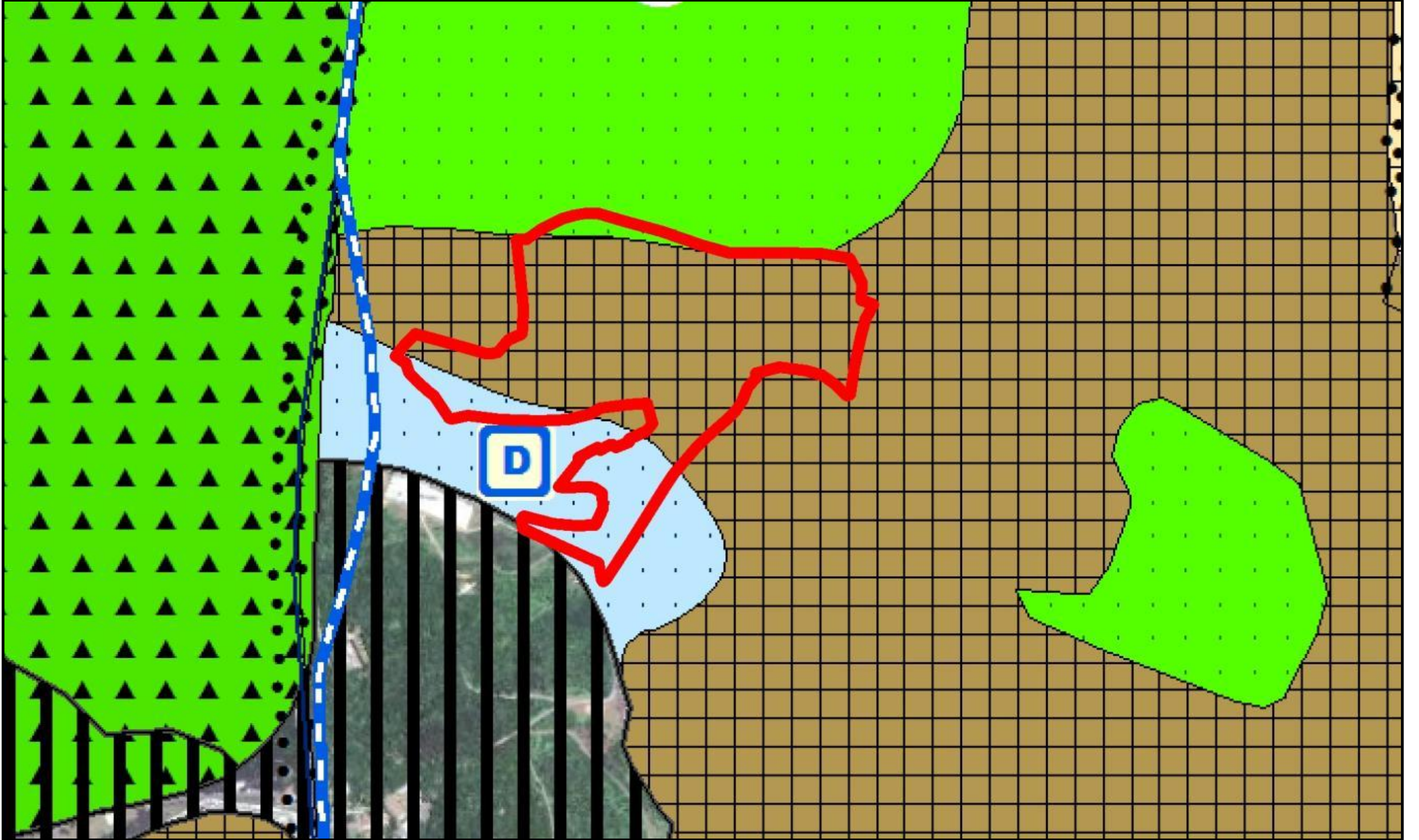
Proje alanı 1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planında şekil 4.20'de görüldüğü üzere kısmen "Meskûn Konut Alanı" ve kısmen "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" lejantlarında kalmakta olup söz konusu planın plan genel hükümlerinin 8.2.2. maddesinde; "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan

ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hâkim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmü yer almaktadır.

Bununla birlikte planının meskûn konut alanlarına ilişkin maddesinde; *“Bu alanlar konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.”*, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanlarına ilişkin maddesinde ise; *“Kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren eğitim (ilk, orta ve yükseköğretim vb.), sağlık, sosyal, kültürel, dini, idari ve spor tesis alanları ile park, çocuk bahçesi gibi aktif ve pasif yeşil alanlar ile elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarıdır.”* denilmektedir.

Söz konusu planın meskûn konut alanlarına ilişkin maddesinde de ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen konut alanlarında yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma projelerinin yapılabileceği söylenmektedir. Proje alanında da bu kapsamda dönüşüm uygulaması yapılabileceği görülmektedir.

Şekil 4.20 1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, (2009), 1/100000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı

4.5.2 1/5000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu planın kapsadığı alan 2960 Sayılı Yasa ile belirlenen ve Boğaz'a paralel devam eden Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi'dir. Söz konusu plan kapsamına Sarıyer'de bulunan toplam 22 mahalle girmekte olup, bu alanda 2960 Sayılı Yasa hükümleri uygulanmaktadır. Bu mahalleler; Rumelikavağı, Maden, PTT Evleri, Tarabya, Kazım Karabekir, Pınar, Kireçburnu, Reşitpaşa, Fatih Sultan Mehmet (Armutlu), Poligon, Merkez, Yeniköy, Emirgan, Rumelihisarı, Kocataş, Yenimahalle, İstinye, Ferahevler, Cumhuriyet, Büyükdere, Çamlıtepe (Derbent) ve Çayırbaşı'dır.

Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının kapsadığı alanda mevcut durumda, yapılaşma şartları yasayla belirlenmiş olmasına karşılık mevcut arazi kullanışı bu şartlara uygunluk göstermemektedir. Sarıyer sırtlarına doğru yayılan gecekondular ve kaçak yapılaşma kuzeyde ve batıda bulunan orman alanlarına doğru yayılmaktadır. Kamuya ait alanların büyük bölümü gecekondular istilasına maruz kaldığı gibi boş olanlar da bu tehdidin altında bulunmaktadır. Hisseli arazilerde de kaçak yapılaşma ile birlikte mevcut planlara ve yasaya aykırı bir yapılaşma ortaya çıkmıştır.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, proje alanının en önemli problemleri ise sırasıyla;

- i. “Kamu arazileri üzerindeki yapılanmalar (Gecekondulaşma): İlçe genelinde önemli bir sorun olmakla birlikte özellikle Küçük ve Büyük Armutlu Bölgesi, Pınar Mahallesi, Rumeli Hisarüstü'nde II.Boğaziçi Köprüsü çevresi, Reşitpaşa Mahallesinde İ.T.Ü.'ne tahsisli alanda büyüyen leke, Ferahevler Mahallesi ve Derbent Mahallesi'nde hayvanat bahçesinin çevresi, Cumhuriyet Mahallesi'nin ve Kars Mahallesi denilen ve Maden Mahallesi ile devlet ormanı arasında şerit halinde gelişen alanda önemli boyutlardadır. Sarıyer İlçesi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri içindeki yapılanmaların yüzde 43,46'sını kamu arazileri

üzerinde oluşmuştur. Kamu arazileri gecekondularla tamamen dolmuş durumdadır.

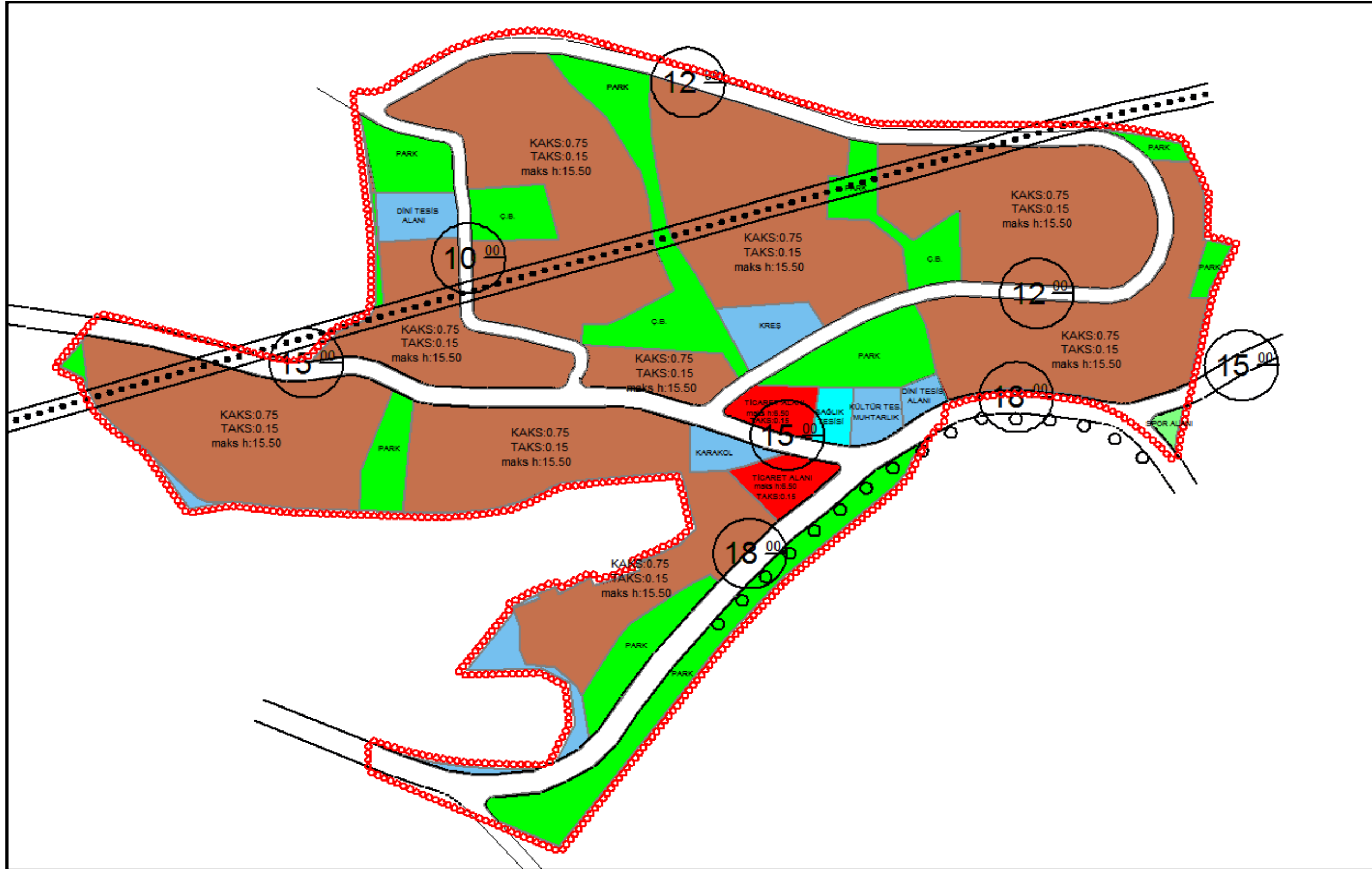
- ii. Hisseli mülkiyette kaçak yapılanma: Rumeli Hisarüstü'nde Boğaziçi Üniversitesi'nin arka kısımları, Derbent Mahallesi, Ferahevler, İstinye, Çayırbaşı Mahallesi'nin batısı, Cumhuriyet Mahallesi ve Maden Mahallesi'nin doğusunda yaygındır. Sarıyer İlçesi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri içinde yapılanmaların yüzde 36,66'sını hisseli araziler üzerindeki yapılanmalar oluşturmaktadır.
- iii. 2960 Sayılı Yasaya ve yürürlükte bulunan planlara aykırı olarak oluşan ve çevreye olumsuz etkileri olan baskın fonksiyonlar yer almaktadır. Altyapı sağlıklı ve eksik durumdadır. Önceki planlarda ayrılan donatı alanlarının büyük bir kısmının üzerinde yapılanma mevcuttur.” şeklinde tanımlanmıştır (Nazım İmar Plan Raporu, 2003).

Söz konusu koruma amaçlı nazım imar planında proje alanına ilişkin olarak; “Alanda yer alan Pınar ve Derbent yerleşimleri Eylem Proje alanları olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlardaki çuküntü bölgelerinin iyileştirilmesi maksadı ile girişimci eliyle veya kamu parsellerinde (devlet eliyle) bir blok etüdü düzenlemesinin gidilmesi planlanmıştır. Bölgede özellikle bina nitelikleri açısından iyi ve kat adası fazla olan ve kısmen de düzenli saplanabilecek alanlar 18.madde uygulaması kapsamına alınacak alanlar olarak belirlenmiştir.” şeklinde plan kararı bulunmaktadır.

Proje alanına ilişkin konut alanı yapılaşma şartları söz konusu planda; TAKS=0.15, KAKS=0.75, Hmax=15.50 şeklinde belirlenmiştir. Bununla birlikte konut dışında proje alanında yer alan fonksiyonların, idari tesis alanı, kreş alanı, sağlık tesisi alanı, ticaret alanı, kültürel tesis alanı, eğitim tesisleri alanı, dini tesis alanı, park alanı ve yol alanı olduğu görülmektedir.

Söz konusu nazım imar planında proje alanının ihtiyacı olan donatıların yakın çevre ilişkileri de göz önüne alınarak sağlandığı ve geri kalan yaklaşık 180 dönümlük alanında 5 katlı konutların yer alacağı şekilde planlandığı görülmektedir.

Şekil 4.21 1/5000 Ölçekli Sarıyer geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı nazım imar planı



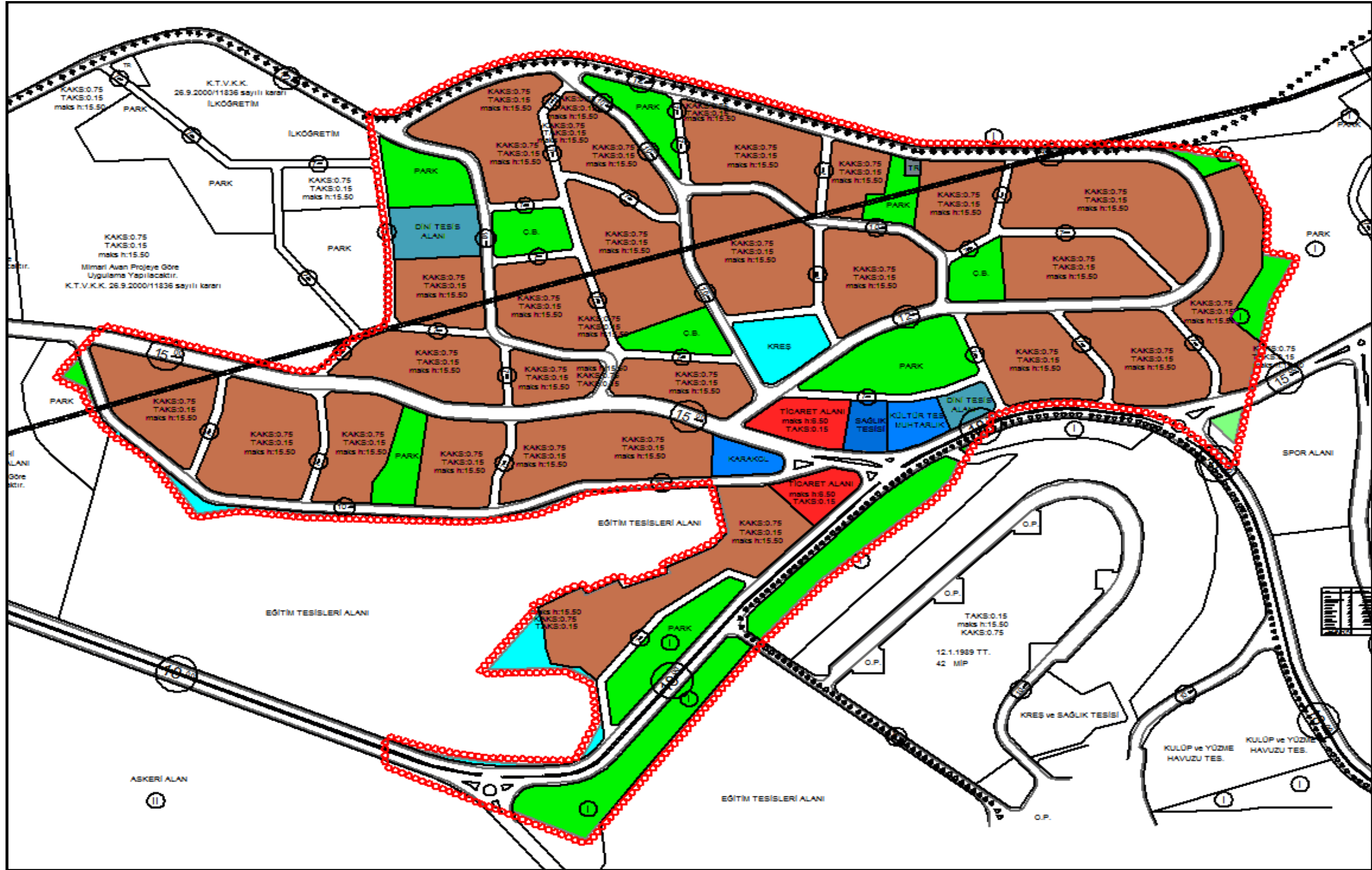
Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü.

4.5.3 1/1000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Proje alanı, 11.06.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 29.07.2003 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Sarıyer Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planı incelendiğinde proje alanının yaklaşık yüzde 50'lik kısmının konut alanlarına ayrıldığı görülmektedir. Konut alanlarında yapılaşma şartları ise KAKS:0.75, TAKS:0.15 ve Hmaks:15.50 olarak belirlenmiştir. Konut alanları dışında, 2 adet dini tesis alanı, 1 adet kültürel tesis alanı, 1 adet sağlık tesis alanı, 1 adet karakol ve 1 adet kreş alanı çalışma alanının sosyal-kültürel donatı ihtiyacını karşılamak üzere ayrılmıştır. Ayrıca planlama alanının ihtiyaçlarına yönelik yaklaşık 5000 m² alanın Hmaks:6.50, TAKS:0.15 yapılaşma şartlarında ticaret alanı olarak ayrıldığı görülmektedir.

Şekil 4.22 1/1000 Ölçekli Sarıyer geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı uygulama imar planı



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü.

4.5.4 Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nin 28,19 ha'lık kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/12/2012 tarihli ve 2200 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca "Afet Riskli Alan" olarak ilan edilmesinin hemen ardından bu kapsamda öncelikle 28,19 ha'lık alana ilişkin Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'ndeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Daha sonra 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararları doğrultusunda Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'ndeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nı hazırlanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları özel bir şirket tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayından sonra yürürlüğe girmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapım gerekçeleri plan raporunda;

- i. 1999 yılına yaşanan Marmara Depremi ve sonrasında yaşanan depremler ülkemizin deprem ülkesi olduğu gerçeğini bir kez daha hatırlatmıştır. Depreme dayanıksız, düzensiz ve kaçak yapılaşma ile eksik donatı alanları tüm kentlerimizin sorunu olduğu gibi İstanbul'un da en önemli sorunlarından birisidir. Son yıllarda yaşanan ekonomik gelişmeye bağlı olarak kentlerimize verdiğimiz önem de artmaktadır. Başta büyük şehirlerimiz olmak üzere güvenli, donatı ihtiyacını kendi içinde karşılayan, depreme dayanıklı konut talebi ve buna bağlı olarak da konut projelerinin sayısı her geçen gün artmaktadır. Bu nedenle mevcut konut stoğunun da bu yönde değiştirilmesi için çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

Tasarısı” bu durumun ciddiyetini ortaya koymak adına önemli bir belge niteliği taşımaktadır.

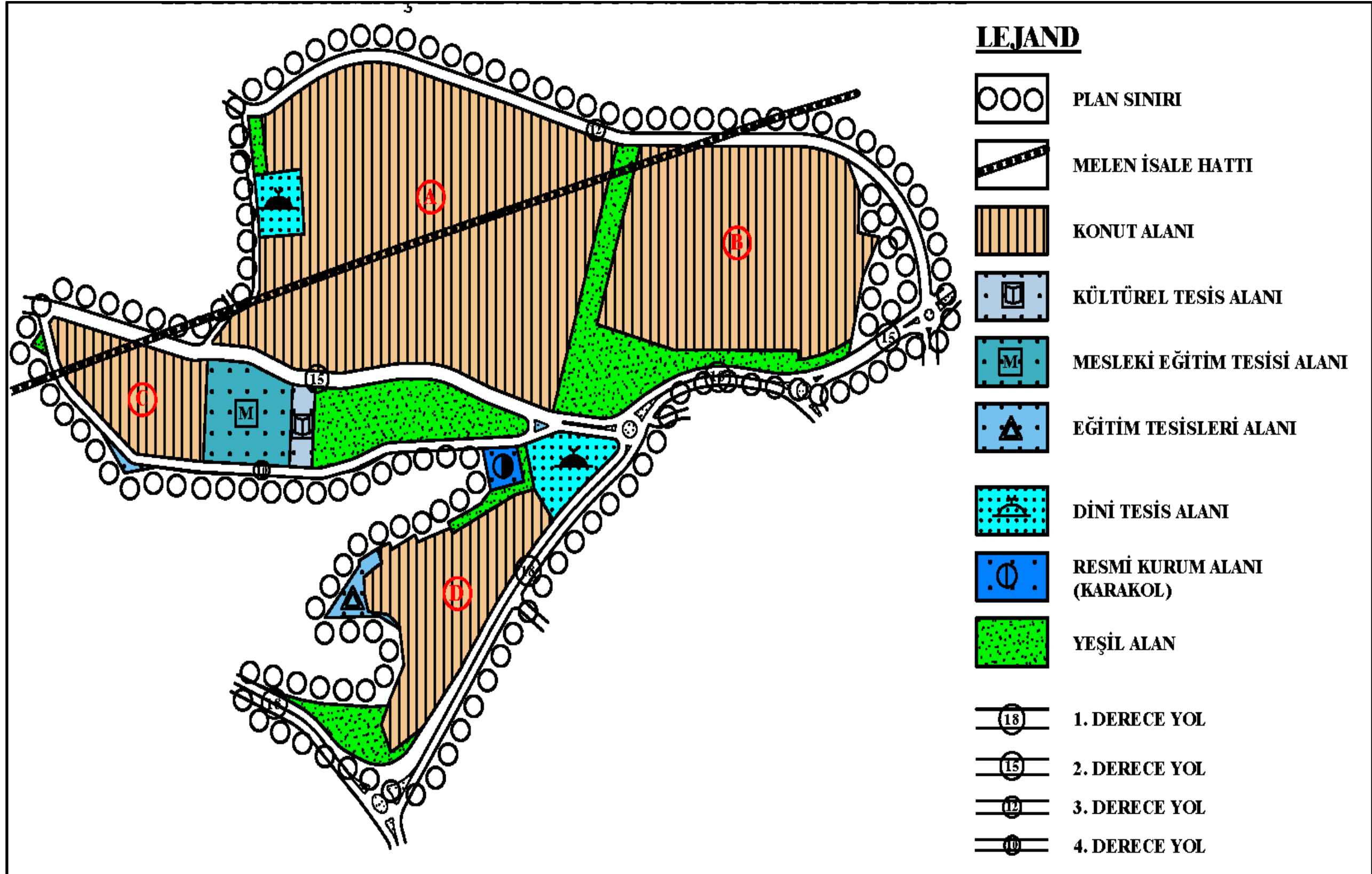
- ii. Yapılan çalışmalar sonucunda İstanbul’da var olan konut stoğunun önemli bir kısmının ruhsatsız olduğu ve afet riski taşıdığı belirlenmiştir. İstanbul, Türkiye’nin en önemli ticaret merkezi, dünyaya açılan kapısıdır ve söz konusu problemin çözümü için İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne önemli görevler düşmektedir.
- iii. İstanbul Büyükşehir Belediyesi söz konusu konutların yıkılıp yeniden yapılması, İstanbul’un düzenli, depreme dayanıklı ve nitelikli konut alanlarına kavuşması için bir dizi çalışmalar yapmakta ve mevcut konut alanlarının dönüşümü için öncülük etmektedir.
- iv. Planlama alanını oluşturan Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi de İstanbul’da bulunan ruhsatsız ve düzensiz gecekonduların hakim olduğu bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. Alan mülkiyet olarak yüzde 47,23’ü özel mülkiyette, yüzde 52,77’si ise kamu mülkiyetindedir. Alan tamamen gecekondularla kaplı haldedir.
- v. Söz konusu alanda planlama çalışmasına başlamadan önce alandaki ruhsatsız konut miktarı, konut büyüklükleri ve konutların oturduğu alan büyüklükleri belirlenmiş, bu bilgiler ışığında konut sahiplerine verilecek tapulu konut büyüklükleri belirlenerek maliklerle anlaşmaya varılmıştır.
- vi. Böylece bölgedeki kaçak ve düzensiz yapılaşmanın önüne geçilmek istenmiştir.
- vii. Alanda tespit edilen 1600 niteliksiz konutun yeniden sağlık ve fen kurullarına uygun ve ruhsatlı olarak inşa edilerek hak sahiplerine verilmesi amaçlanmaktadır.
- viii. Söz konusu bölgede konut sahipleri için düşünülen konut tipi blok nizamdır. Böylece yatayda değil dikeyde gelişme sağlanacak, İstanbul gibi arazinin kıymetli olduğu önemli bir ticaret merkezinde yeni konut alanlarına ve donatı alanlarına yer açılacaktır.

Yukarıdaki gerekçeler kapsamında hazırlanan nazım imar planının ana kararlarını;

- i. “Ruhsatsız ve düzensiz gecekonduların dönüşümü esas alınmıştır.

- ii. Mer'i imar planı, arazideki yapılmış ana yolları ve küçük konut adalarını korumak ve mevcut olan gecekondü yapılaşmalarını korunmayı amaçlamıştır. Mevcut olan imar planı ile bu bölgede dönüşümü gerçekleştirmek mümkün değildir.
- iii. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na uyularak yasanın tanıdığı yapılaşma hakkı kullanılmaktadır.
- iv. Ulaşım sistemi, fonksiyon alanlarının birbirine bağlantısını sağlayacak ve çevre ulaşım ilişkilerini güçlendirecek biçimde kademelendirilerek düzenlenmiştir.
- v. Mer'i imar planındaki donatı alanları (eğitim, yeşil, cami, karakol, kültürel tesis) alanları korunmaya çalışılmıştır." şeklinde sıralamak mümkündür.

Şekil 4.23 Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki gecekonduların dönüşümüne ilişkin 1/5000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

Tablo 4.5 1/5000 Ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile geri görünüm ve etkilenme bölgesi koruma amaçlı nazım imar planı alan kullanım karşılaştırması

KULLANIM	Gecekonuların Dönüşümüne Yönelik Koruma Amaçlı NİP		Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı NİP	
	Alan (ha)	Oran (%)	Alan (ha)	Oran (%)
Konut Alanı	19,05	67.91	15.31	54.54
Ticaret Alanı	-	-	0.47	1.66
Özel Darüşşafaka Lisesi Alanı	0.24	0.85	0.23	0.82
Dini Tesis Alanı	0.82	2.93	0.43	1.52
Mesleki Eğitim Tesisi Alanı	0.9	3.21	-	-
Resmi Kurum Alanı (Karakol)	0.14	0.52	0.14	0.52
Kreş Alanı	-	-	0.3	1.07
Kültürel Tesis Alanı	0.2	0.71	0.17	0.63
Sağlık Tesisi Alanı	-	-	0.14	0.51
Yeşil Alan	3.6	12.84	4.04	14.41
Trafo Alanı	-	-	0.01	0.06
Yol Alanı	3.10	11.03	6.83	24.26
TOPLAM	28.05	100.00	28.05	100

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

4.5.4.1 Konut alanları

1/5000 ölçekli Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki Gecekonuların Dönüşümüne İlişkin Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda mevcut konutların (gecekonuların) dönüşümünü içeren bir planlama yaklaşımı benimsendiği görülmektedir. Bu kapsamda mer'î imar planında küçük konut adaları şeklinde belirlenen planlama yaklaşımının yerine 4 adet büyük konut alanı planlanmıştır.

Proje alanında planlanan konut alanları Tablo 4.6' da görüldüğü üzere 19,05 hektar, yapılaşma koşulu ise TAKS=0.15 ve H=5 kat (15.50 m.) olarak belirlenmiştir.

Plan çalışmalarına başlanmadan önce proje alanında yapılan arazi çalışmaları sonucunda bölgede konut sayısı yaklaşık 1600 olarak belirlendiği görülmektedir. TÜİK verilerine göre mevcut durumda bölgede yaşayan nüfus yaklaşık 7000 kişidir. Bölgedeki gecekondular olarak tanımlanan 1600 hanede yaşayanlar Şekil 4.23’de görülen B ve D simgesi ile gösterilen konut alanlarında, yeni yapılacak konutlarda yaşayacaktır. C alanı rezerv konut alanı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bırakılacak, A alanı ise özel mülkiyet olan kooperatife verilecektir. Planlama alanının toplam nüfusu **10.000** kişi olarak kabul edilmiştir.

4.5.4.2 Kentsel donatı alanları

Eğitim Tesisleri Alanları

- i. Mer’i imar planında alanda eğitim tesisi olarak 0.3 ha büyüklüğünde kreş alanı mevcuttur.
- ii. Teklif planda kreş alanı kaldırılarak yerine 0,9 ha büyüklüğünde mesleki eğitim tesisi alanı planlanmıştır.
- iii. Ayrıca Özel Darüşşafaka Lisesi’nin 0.23 ha’lık kısmı teklif plan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yeşil Alanlar

- i. Meri imar planlarında bulunan parçalı yeşil alanların yerine yeşil alanların merkez kısımda toplayarak donatı alanları ile bütünleşmesi hedeflenmiştir.
- ii. Bu yeşil merkezden konut alanlarına koridor açarak konut alanlarının merkeze ulaşması hedeflenmektedir. Mer’i imar planında 4 ha olan yeşil alanlar teklif planda 0,4 ha azalarak 3,6 ha olarak planlanmıştır.

Kültürel Tesis Alanı

- i. Mer’i imar planında 0.17 ha olan Kültürel Tesis alanının yeri değiştirilerek 0.2 ha olarak planlanmıştır.

Resmi Kurum Alanı

- i. 1/5000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planında mer'i imar planı kararlarına uygun olarak 0.14 ha büyüklüğünde resmi kurum (karakol) alanı planlanmıştır.

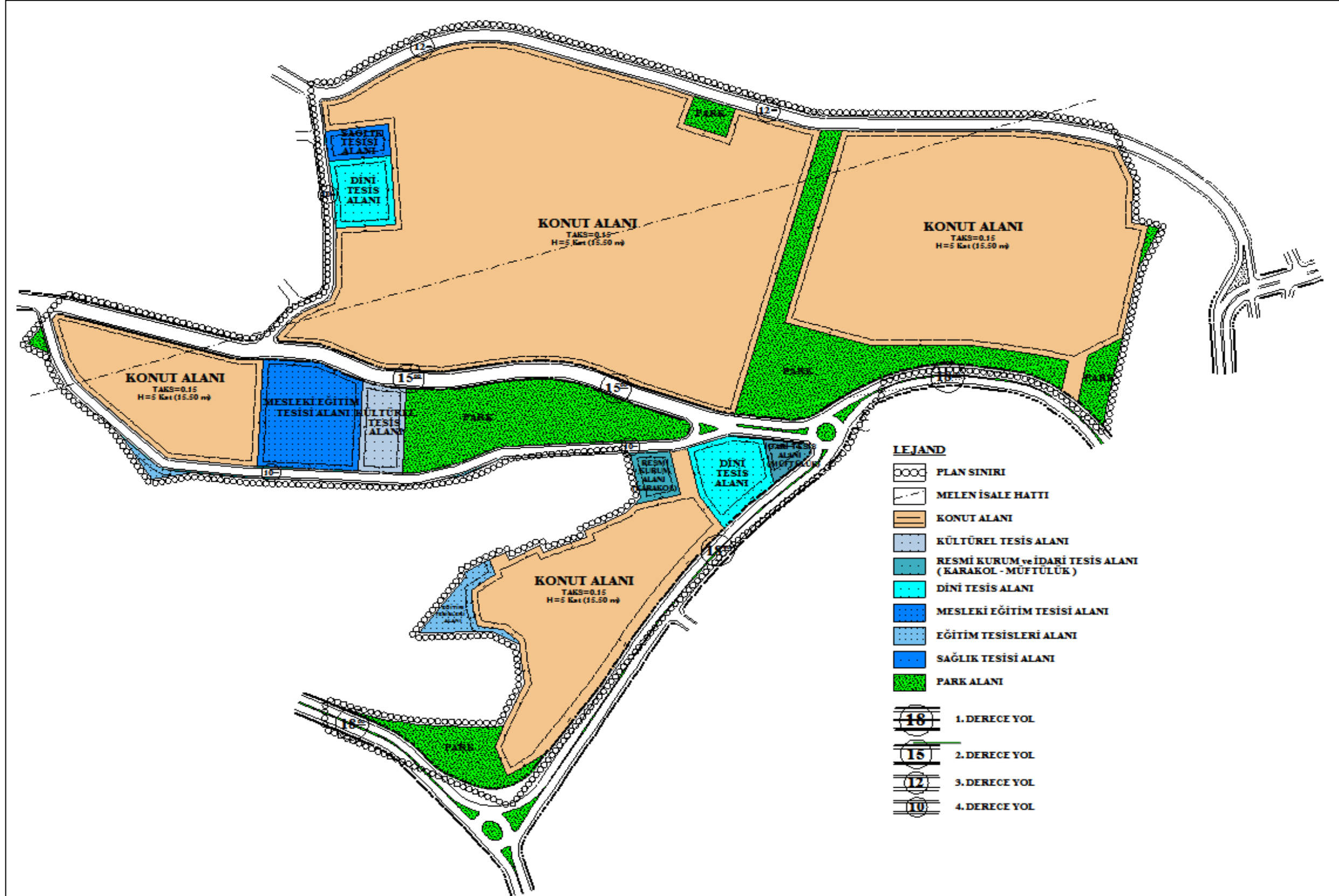
Dini Tesis Alanları

- i. Mer'i imar planında bölgede 3 adet cami mevcuttur. Alanın kuzey batı bölümünde yer alan cami alanı ile birlikte yeniden düzenlenerek korunmuştur.
- ii. Alanda var olan diğer iki adet cami ise kaldırılarak onların yerine 5.070 m² büyüklüğünde daha büyük bir dini tesis alanı planlanmıştır.
- iii. Mer'i imar planında 0,43 ha olan dini tesis alanı artırılarak 0,82 hektara çıkarılmıştır.

4.5.4.3 Ulaşım kararları

- i. Mer'i imar planında 18 m enkesitli imar yolu mevcuttaki gecekondularının üzerinden geçirilmiş, arazi üzerinde uygulanan yolun ise daha güneyden geçtiği tespit edilmiştir. Teklif planda arazi üzerinde var olan bu yol korunarak daha güneye çekilmiştir.
- ii. Mer'i imar planında var olan 15 m'lik yol ve 10 m'lik yol aynen korunmuştur. Alanın kuzey sınırından geçen 12 m'lik yolun doğu kısmındaki kavşağa bağlanacak şekilde planlanmıştır.
- iii. Mer'i imar planında var olan 7 m'lik yaya yolları kaldırılarak bu yolların site içi düzenlemelerle avan projede çözümlenmesi hedeflenmiştir.

Şekil 4.24 Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki gecekonduların dönüşümüne ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon uygulama imar planı



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

4.6 ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YASAL DAYANAKLAR

Proje alanı olarak belirlenen Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nin 28,19 ha'lık kısmı bulunduğu konum itibari ile birden fazla özel kanuna tabidir. Bu kanunlar 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kanunu'dur. Bunun dışında proje alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/12/2012 tarihli ve 2200 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca "Afet Riskli Alan" olarak ilan edilmiş ve 6306 sayılı yasaya da tabi olmuştur.

4.6.1 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu

Proje alanı olan Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi'nin 28,19 ha'lık kısmı Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesinde kalmakta olup, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa tabidir. Bu kanun kapsamında, Öngörünüm ve Geri Görünüm Etkilenme bölgesinin sınırları 22.7.1983 onay tarihli 1/5000 ölçekli plan ile belirlenmiştir.

Proje alanı "Etkilenme" bölgesinde kalmakta olup, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 10. maddesinde; "Geri görünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S) azami yüzde 15 ve 4 katı (h=12.50 m. irtifai), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S) yüzde 15 ve 5 katı (h=15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Hesabat brüt alan üzerinden yapılır." denilmektedir.

2960 sayılı kanunun proje alanı üzerinde ağırlıklı olarak yapılaşma koşullarının belirlenmesi noktasında sınırlayıcı olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda proje alanında uygulanacak olan dönüşüm projesi sonrası yapılacak olan konutların, 2960 sayılı kanunun izin verdiği yapılaşma şartlarını sağlamak zorunda olduğu görülmektedir.

4.6.2 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kanununa

Proje alanının da içerisinde bulunduğu Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerinin tabi olduğu kanunlardan bir diğeri de Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.12.1974 tarihli kararı ile Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı olarak belirlendiğinden 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kanunu'dur. Bu kanunda bazı

maddelerinde 2004 yılında 5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla değişiklik yapılmıştır.

Proje alanında hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli gecekonduların dönüşümüne ilişkin koruma amaçlı revizyon nazım ve uygulama imar planları 2863 sayılı kanun kapsamında koruma kurulu tarafından değerlendirildikten sonra ilgili idarece onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

4.6.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Proje alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/12/2012 tarihli ve 2200 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca "Afet Riskli Alan" olarak ilan edilmiş ve 6306 sayılı yasaya tabi olmuştur

6306 sayılı kanunun amacı 1.madde de; "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." şeklinde tanımlanmıştır.

Bununla birlikte, Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından, 6306 sayılı kanunun 9. Maddesinde, "...18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun, bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir." denilmektedir. Bu madde ile 6306 sayılı kanunun uygulanmasının diğer kanunlarla engellenmesinin ve kısıtlanmasının önüne geçilerek dönüşüm yapılacak alanlarda dönüşüm projelerinin hızlı etkin bir şekilde gerçekleştirilmesinin amaçlandığı görülmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı kanunla proje alanında içerisinde bulunduğu geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde kalan alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve ilgili belediyelere verilen yetkileri;

- i. İhtiyaca göre yeni yerleşim alanları belirlemek
- ii. Bu alanlarda konut, ticaret merkezi veya başka projeler yapabilmek,
- iii. Bu alanlarda zeminin veya yapıların riskli olduğu tespit edilen yapılar yıkılarak yeşil alan olarak bırakılabileceği gibi depreme dayanıklı konut veya ticaret merkezi inşa edebilmek,
- iv. Bakanlığın riskli olarak tespit ettiği alanlar veya yeni yerleşim alanı olarak belirlediği yerlerde kentsel dönüşüm dışındaki her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurabilmek,
- v. Bakanlık veya belediyelerin talep etmesi halinde bu bölgelerde riskli olduğu tespit edilen yapılara elektrik, su ve doğalgaz hizmetini durdurabilmek, şeklinde sıralamak mümkündür (6306 sayılı kanun 2012).

Sonuç olarak proje alanı da 6306 sayılı kanun kapsamında afet riskli alan ilan edilmiş ve bu alanda yapılacak dönüşüm uygulamalarında bu kanunun hükümleri geçerli olacaktır.

4.7 PROJE ALANININ GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLERİ

Kentsel dönüşüme konu olan proje alanının bulunduğu konum, çevre fonksiyonlar, ulaşım bağlantıları vb. belirleyicilerin etkisi ile güçlü yönleri bulunmaktadır. Bunları;

- i. Proje alanın etrafında geniş yeşil alanların ve ormanlar bulunmakta olup donatı alanları açısından avantajlıdır.
- ii. Proje alanı için geliştirilecek dönüşüm modeli ile 2960 sayılı Boğaziçi yasası delinmeden dönüşüm mümkündür.
- iii. Proje alanın çevresinde özel hastane, özel okul, lüks konutlar, kültür merkezi vb. fonksiyonların bulunması, erişilebilirliğin kolaylığı ve boğaziçi kimliğinden dolayı gayrimenkuller değerli ve satışı kolaydır.
- iv. Proje alanında yaşayan insanlar yerinde dönüşümü talep etmektedir.
- v. Proje alanının hemen batısında bulunan Büyükdere Caddesi ile Levent, Maslak, Beşiktaş ve TEM otoyoluna erişim oldukça kolaydır.
- vi. Proje alanın batısında bulunan metro istasyonu ile birçok merkezi noktaya ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

- vii. Proje alanı topografik olarak güneyden kuzeye doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir. Bu durumun sonucunda özellikle kuzey kısımlarında İstanbul Boğazı manzarası bulunmaktadır.

Proje alanının zayıf yönleri;

- i. Proje alanındaki tamamında gecekonduların bulunmaktadır.
- ii. Proje alanının yaklaşık yüzde 50'lik kısmı özel mülkiyettedir.
- iii. Proje alanında sosyal ve kültürel donatı bakımından oldukça yetersiz durumdadır.
- iv. Proje alanı rekreasyon ve yeşil alan bakımından oldukça yetersiz durumdadır.
- v. Proje alanı teknik altyapı ve üstyapı bakımından yetersiz durumdadır.
- vi. Proje alanındaki yapıların yaklaşık yüzde 76'lık kısmını fiziksel kötü durumdadır.

4.8 PROJE ALANINDA YAŞAYAN İNSANLARIN KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ AÇISI VE SÜRECE KATILIMI

Proje alanında kentsel dönüşüm süreci 2000 yılında başlamış ve o tarihten sonra alanda yaşayan insanlar her an kentsel dönüşüm uygulamasının yapılacağı ve evlerinin yıkılacağı endişesi ile dönüşümle ilgili olumsuz bir bakış açısı edinmişlerdir. Bu endişe mahallede bulunan dernek çatısı altında gruplaşma ve kentsel dönüşüme karşı mücadele olarak kendini göstermektedir. Proje alanında bulunan dernekte alanda yaşayan halk örgütlenerek barınma haklarının ihlal edildiğini belirten çok sayıda eylem gerçekleştirmişlerdir. Bununla birlikte sosyal paylaşım sitelerinde de proje alanı ile ilgili bir hesap açarak bu alanda uygulanacak kentsel dönüşüm projesi ile alanda yaşayanların barınma haklarının ihlal edildiğini belirten çok sayıda yazı paylaşmaktadırlar.

Günümüzde dönüşümün gündemde olduğu yerlerden biri olan proje alanında yaşayan insanların derneğin çalışmaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile yapılan toplantılar vb. aracılığı ile dönüşüm konusunda daha fazla bilgi sahibi olduğu görülmektedir. Ayrıca bu dönüşüm alanında yaşayan insanlar ve dernek yetkilileri ile Büyükşehir Belediyesi arasında çok sayıda toplantı yapılmış ve bu toplantılar devam etmektedir. Bu

toplantılar ile dönüşüm alanında yaşayan insanların ve sivil toplum niteliğindeki derneğin sürece katılımı sağlanarak, istekleri ve talepleri değerlendirilmektedir.

Proje alanının içerisinde bulunduğu Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi muhtarı ile kentsel dönüşüm sürecine ilişkin mülakat yapılmıştır. Yapılan mülakatta muhtar yaklaşık 30 yıldır Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinde oturduğunu ve 8 yıldır da muhtarlık görevini yürüttüğünü belirtmiştir. Bununla birlikte muhtar dönüşüme konu alanda yaşayan gecekondulu sahiplerinin 1980 sonrasında tapu tahsis belgelerini aldıklarını ancak tapu tahsis belgelerinin bulunduğu alanın ortaklarından olan Atatürk Oto Sanayi Konut Kooperatifinin ortaklarla anlaşamadığı gerekçesi ile izale-i şüyu davası açtığını ve bu dava sonucunda parselin gecekonduların bulunduğu kısmının ihale ile satılması sonucu kooperatifin mülkiyetine geçtiği ve gecekonduların tapu tahsis belgelerinin iptal edildiğini ifade etmiştir. Bu durumda göz önüne alındığında kentsel dönüşümün mahallenin yararına olduğunu ve uygulanması düşünülen kentsel dönüşüm projesi sonucunda dönüşüm alanında yaşayan gecekondulu sahiplerinin her birine dönüşüm alanında inşa edilecek konutların bedelsiz olarak verileceğini belirtmiştir. Ayrıca dönüşüm projesi sonucunda yıllardır tapu beklentisi içinde yaşayan gecekondulu sahiplerinin tapulu konutlara sahip olacağını da belirtmiştir.

Proje alanında yaşayan insanlarla yapılan mülakatlar sonucunda alanda yaşayan insanların genellikle dönüşüm projesine yönelik olumsuz bir bakış açısı içerisinde olduğu görülmüştür. Bu olumsuz bakışı dönüşüm alanında yaşayan insanlar yaklaşık yüzde 85'lik kısmı kentsel dönüşüm projesini, dönüşüm alanında yaşayan insanların yaşadıkları yerlerden atılması, çok katlı apartmanlar, alışveriş merkezi vb. yapıların yapılması, toplumun belli kesimine çıkar sağlanması şeklinde tanımlamasından da anlamak mümkündür. Proje alanında yaşayan insanların yaklaşık yüzde 15'lik bir kısmı da çevrenin iyileştirilmesi, daha iyi konut alanları oluşturulması şeklinde kentsel dönüşüme yönelik olumlu bir bakış açısına sahip olduklarını ifade etmiştir.

Bununla birlikte dönüşüm alanında yaşayan insanlar kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasından sonra karşılaşacakları olumsuzlukları, borç çıkarılırsa ödeyememe, başka yerde sosyal ilişkilerin kaybolacağı, apartman yaşamına uyum sağlayamama, başka yerde işyeri ulaşımının güçleşmesi şeklinde sıralamaktadırlar. Ayrıca alanda

kiracı olarak ikamet edenler ise dönüşüm sonrasında en önemli sorunlarının ucuz kiralık ev bulamama olduğunu belirtmişlerdir.

4.9 ÇAMLITEPE (DERBENT) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ

Günümüzde Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi yaklaşık 962 adet gecekonduda 1600-1700 hanenin bulunduğu içerisinde yaklaşık 7250 nüfusu barındıran bir mahalle konumundadır.

Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi ilk gecekonduların oluşumu 1930'lar da başlamış olmakla beraber asıl yoğun gecekondulaşma hareketleri sanayileşmenin de etkisi ile 1960'lardan sonra gerçekleşmiştir. Daha sonra burada gecekondusu bulunan insanlar 1970'lerde araziyi parselleyip satanlardan gecekondularının bulunduğu yerleri hisseli olarak satın almıştır. 1980 sonrasında ise gecekondularının bulunduğu alana ilişkin tapu tahsis belgelerini almışlardır.

Ancak gecekonduların bulunduğu ve hisseli olarak tapu tahsis belgesi aldıkları yaklaşık 220 dönümlük arazinin ortakları arasında bulunan Atatürk Oto Sanayi Konut kooperatifi ortaklarla anlaşamadıkları gerekçesi ile izale-i şüyu davası açmıştır. Bu dava sürecinde mahalleli yeteri kadar örgütlenememiş ve 220 dönümlük arsanın gecekonduların bulunduğu 130 dönümlük kısmını da ihale ile satışa çıkartılmasına karar verilmiştir. Bu ihale ile arsanın tamamı 1988 yılında Atatürk Oto Sanayi Konut kooperatifi mülkiyetine geçmiş ve gecekonduda sahiplerinin tapu tahsis belgeleri iptal edilmiştir.

Bu sürecin devamında ise Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi ilk dönüşüm hareketleri 2002 yılında başlamıştır. Atatürk Oto Sanayi Konut Kooperatifi ile Gecekondular arasında yapılan görüşmeler sonucunda kooperatif kendi mülkiyetine ait alanın kuzeyinde kalan 90 dönümlük arazi üzerinde yer alan 98 adet gecekonduyu yıkarak bu alana üyelerine yetecek 370 adet konut yapılmıştır. Geriye kalan 130 dönümlük arazide yer alan gecekondulara dokunulmayacağı ve gecekonduların bu alanda yaşamaya devam edecekleri sözlü olarak beyan edilmiştir. Ancak verilen bu söz çok uzun sürmemiş kooperatif özel bir inşaat firması ile anlaşarak geri kalan 130 dönümlük arazi de dönüşüm çalışmalarına başlamış olup mahalleden gelen yoğun tepkiler ve eylemler sonucunda bu girişim hayata geçirilememiştir.

Günümüzde Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinin dönüşümüne yönelik çalışmalar devam etmektedir. Mahallenin dönüşümü için 2012 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Atatürk Oto Sanayi Kooperatifi ve özel bir inşaat firması arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu protokole göre Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinin yaklaşık 28 ha'lık kısmında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planları doğrultusunda dönüşüm projesi hazırlanacak ve uygulanacaktır.

Söz konusu protokole göre İstanbul Büyükşehir Belediyesinin yükümlülükleri arasında en önemlilerini, dönüşüm alanında arazi ve arsa düzenlemesi için gerekli karar ve işlemleri yapmak, kalıcı konutlar yapılana kadar gecekonduların geçici olarak ikamet edecekleri rezerv konutları yapmak, kalıcı konutlar tamamlandıktan sonra bunların gecekonduların sahiplerine tahsisini yapmak, dönüşüm projesinin uygulamaya geçirilebilmesi için gecekonduların tahliye etmek şeklinde sıralamak mümkündür.

Yüklenici olan inşaat firmasının yükümlülükleri arasında en önemlilerini, gecekondular için koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenen alanda 1650 adet sosyal konut üretimi ve anahtar teslim Büyükşehir belediyesine teslim edilmesi, geçici konutların altyapısının yapılması, gecekonduların sahiplerinin tahliyesi sırasında taşınma masraflarının karşılanması, kiracılara konut başına 6000 TL kira yardımı yapılması şeklinde sıralamak mümkündür.

Kooperatifin yükümlülükleri arasında en önemlisi ise, mülkiyetinde bulunan arsanın 32.500m²'lik kısmını gecekonduların sahipleri için sosyal konut üretilmesi amacıyla büyükşehir belediyesine devretmektir.

Dönüşüm çalışmalarının başlamasından kısa bir süre sonra proje alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17/12/2012 tarihli ve 2200 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca "Afet Riskli Alan" olarak ilan edilmiş ve bakanlık tarafından bu alanın dönüştürülmesinde yetki İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na verilmiştir.

Sonuç olarak tüm bu gelişmeler çerçevesinde, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi için yaklaşık 28 ha'lık kısmının dönüşümü için kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Söz konusu proje kapsamında ilk etapta alanda yaşayan gecekonduların sahipleri ile Büyükşehir Belediyesi yetkilileri arasında çok sayıda toplantı görüşme yapılmış ve halende yapılmaya devam etmektedir.

Daha sonra arazi tespitleri yapılmıştır. Bu tespitlere göre proje alanında yaklaşık 960 bina ve 1600-1700 arası hane bulunmaktadır. Proje bu veriler kapsamında hazırlanmakta olup tam olarak şuan için netlik kazanmadığı söylenmektedir. Ancak şuan da alana yönelik hazırlanan projeye göre 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun proje alanında izin verdiği yapı şartları çerçevesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve Şekil 4.26'da B ve D rumuzları ile gösterilen alanlarda gecekonduların sahiplerine yönelik 60-80 m² arasında kullanım alanına sahip olacak yaklaşık 1650 adet sosyal konut inşa edileceği ve bu konutların gecekonduların sahiplerine bedelsiz olarak verileceği söylenmektedir. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan'ında C rumuz ile gösterilen bölge rezerv alanı olarak Büyükşehir Belediyesine, A rumuz ile gösterilen bölge ise Atatürk Oto Sanayi Konut Kooperatifine verilecektir.

Şekil 4.25 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

Şekil 4.26 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

Şekil 4.27 Proje alanında uygulanması düşünülen dönüşüm projesi



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

Şekil 4.28 Proje alanında dönüşüm sonrası yapılması düşünülen örnek bina



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü.

4.10 GENEL DEĞERLENDİRME

Çalışma kapsamında incelenen Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi gecekondulaşma hareketlerinin 1930'lu yıllara kadar dayandığı İstanbul'un ilk gecekondular yerleşimlerinden biridir. Bulunduğu konum itibari ile oldukça yüksek arazi değerine sahip olan proje alanının tamamında gecekondular bulunmaktadır. Proje alanı yaklaşık 28 ha'lık bir alanı kapsamakta olup, alanın mülkiyetinin yüzde 48'lik kısmı özel, yüzde 52'lik kısmı ise kamu elinde bulunmaktadır.

Proje alanının da içerisinde bulunduğu Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinde ilk dönüşüm hareketlerinin 2002 yılında başladığı görülmektedir. bu tarihten sonra günümüze kadar dönüşüm için çeşitli girişimlerde bulunulmasına karşın gecekondular sahiplerinin yoğun tepkileri sonucu uygulama yapılamamıştır.

Günümüzde ise Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesinde kalan Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinin yaklaşık 28 ha'lık kısmında 2012 yılında imzalanan bir protokolle dönüşüm çalışmaları başlamıştır. Bu çerçevede öncelikle dönüşüm amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

Boğaziçi Kanununun uygun gördüğü yapılaşma şartları çerçevesinde hazırlanarak onaylanmıştır. Daha sonra 2013 yılında proje alanına ilişkin başka bir karar alınmış Bakanlar Kurulu kararı ile afet riskli alan ilan edilen proje alanında dönüşüm sürecine bu karar da dâhil olmuştur.

Tüm bu belirleyiciler çerçevesinde proje alanına yönelik olarak dönüşüm projesi çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışmalar sırasında proje alanında yaşayan halkın katılımına ve görüşlerine önem verilmekte, bu doğrultuda toplantılar yapılmaktadır. Ayrıca dönüşüm projesi sonucunda gecekondü sahiplerine yönelik yerinde çözüm düşüncesi de projenin olumlu yanlarındanır.

Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinin yaklaşık 28,19 ha'lık kısmında uygulanması düşünülen kentsel dönüşüm projesinde gecekondü sahiplerinin yaşayacağı alanın doğu ve güney ucunda yer alan diğer konut alanlarında yeşil aks ve sosyal donatılarla ayrılan 2 adet toplu konut bölgesi düşünülmektedir. Proje alanında yer alan gecekondü sahiplerini dönüşüm sonrası alanın belli bir bölgesinde şuan yaşadıkları alanın çok daha ufaltılmış hali olan apartmanlarda toplamak yerine dönüşüm sonrası gelecek yeni nüfusun arasına dağıtılması ile bu insanların yeni fiziki ve sosyal çevreye daha kolay uyum sağlayabilecekleri düşünülmektedir.

5 DEĞERLENDİRME-SONUÇ

Barınma hakkı kavramı 19.yy.'ın ortalarında işçi sınıfın yaşadıkları konut alanlarından memnun olmaması ve daha iyi şartlarda yaşamak istemelerinin bir sonucu olarak ortaya çıkan 2.kuşak insan hakları arasında yer almaktadır. Zaman içerisinde barınma hakkının temel bir insan hakkı olduğu İnsan Hakları Evrensel Bildirisi, Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, Avrupa Sosyal Şartı vb. uluslararası belgeler ile de kabul görmüştür. Ülkemizde de 1982 Anayasası'nın 17. maddesi ile 56 ve 57. maddelerinde konut hakkı çerçevesinde vatandaşların insan onuruna yakışır bir şekilde sağlıklı kentsel mekânlarda, yaşama ve barınma hakları koruma altına alınmıştır.

Ülkemizde barınma hakkı kavramının ilk ortaya çıktığı dönemlerden farklı olarak günümüzde gecekonduların alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile doğrudan veya dolaylı olarak yerinden edilmek istenen gecekonduların sahiplerinin yaşadıkları bölgelerde hayatlarını devam ettirme mücadelesi halini aldığı görülmektedir. Tüm dünya da olduğu gibi ülkemizde de kentsel dönüşüm projeleri günümüzde gecekonduların alanlarının ve kentsel çöküntü bölgelerinin yenilenecek kente entegre edilmesi noktasında en etkin araç olarak görülmektedir. Ancak günümüzde uygulanan dönüşüm projelerinin birçoğunun genellikle sermayenin yönlendirmesi sonucu rant odaklı olarak dönüşüme konu alanın fiziksel dönüşümünü en önemli amaç olarak kabul ettiği görülmektedir.

Fiziksel dönüşümü temel alan alanın sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal özelliklerini yeteri kadar önemsemeyen kentsel dönüşüm projelerinin çözümden uzak olduğu görülmektedir. Bu tarz projeler sonucunda alanda yaşayan gecekonduların sahipleri doğrudan veya dolaylı olarak yaşadıkları alanı genellikle terk etmeye zorlanmakta bu durumun hem barınma hakkı ihlalini hem de bir soylulaştırma hareketini beraberinde getirmektedir. Bu süreç projenin kabulü olarak başlatılmasa dahi, zaman içerisinde oluşan şartlar; sosyal dışlanma, yaşama maliyetlerinin karşılanamaması vbg. nedenlerle bölgenin yaşayanı giderek alandan taşınmakta, farklı konut alanlarına yönelmektedir.

Sonuç olarak 2012 yılında onaylanan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiindeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı

Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları doğrultusunda Çamlıtepe (Derbent) Mahallesinin yaklaşık 28 ha'lık kısmında uygulanması düşünülen Çamlıtepe (Derbent) Kentsel Dönüşüm projesinin olumlu ve olumsuz boyutları bulunmaktadır.

Olumlu boyutlarına bakacak olursak;

- i. Proje alanında yaşayanların dönüşüm sürecine katılmalarını sağlamak için yapılan çalışmalar bulunmaktadır. Bu kapsamda alanda yaşayan insanlarla ve alanda yer alan sivil toplum kuruluşu niteliğindeki mahalle derneği ile toplantılar yapılmaktadır.
- ii. Uygulanacak kentsel dönüşüm projesinde yerinde dönüşüm yaklaşımının benimsendiği söylenmektedir. Yani dönüşüm sonrası proje alanında yaşayan gecekondü sahiplerinin yine aynı alanda yapılacak konutlarda yaşamaları öngörülmektedir.
- iii. Uygulanacak kentsel dönüşüm projesi kapsamında alanda yaşayan kiracılarda yok sayılmamıştır. Bu doğrultuda kiracı olarak proje alanında ikamet eden insanlara 6000 TL kira yardımı yapılması düşünülmektedir.
- iv. Uygulanacak proje sonrasında mevcutta fiziksel olarak oldukça yetersiz ve olası bir doğal afete karşıda dayanıksız olan konutların yerine daha kaliteli deprem yönetmeliğine uygun konut alanları yapılacak olmasını projenin olumlu yanlarıdır.

Bununla birlikte,

- i. Mevcutta yaklaşık 28 ha'lık bir alanda geneli bahçeli 1 ve 2 katlı olan yaklaşık 960 adet yapıda 1600-1700 hanede 7250 kişi yaşamakta iken dönüşüm sonrası aynı nüfus yaklaşık 7.5 ha'lık 5-6 katlı binaların bulunduğu toplu konut alanında yaşamak zorunda kalacaklardır.

Şekil 5.1 Proje alanı mevcut yapılaşma ve konut tipolojisi



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013

Şekil 5.2 Proje alanı kentsel dönüşüm sonrası yapılaşma ve konut tipolojisi



Kaynak: Selçuk Kömürcü, (2013), Arazi Tespitleri, Mayıs 2013

- ii. Mevcutta proje alanında sosyal donatı alanı oldukça yetersiz olup alanda yaşayan insanların sosyal donatılara erişimi oldukça kısıtlıdır. Dönüşüm sonrası ise proje alanına ek donatılar önerilmekle birlikte bu durumun proje alanında yaşayan insanların donatı alanlarına olan erişimini çok fazla arttırmayacağı düşünülmektedir.

- iii. Proje alanın çevresinde üst gelir gruplarının yaşadığı konut alanları (siteler) ve yine üst gelir grubuna hizmet veren özel hastane, özel okul vb. yapıların bulunduğu düşünüldüğünde dönüşüm sonrasında bu alanda gecekondular sahiplerine ayrılan alanlar dışında üst gelir grubuna yönelik konut alanları üretileceği bilgisi de yine alan çalışmaları sırasında öğrenilen bilgiler arasındadır. Bu durumun gecekondular sahipleri üzerinde ki baskının daha da artması ile bu insanların dönüşüm sonrası yerleştirildikleri konut alanlarını yavaş yavaş terk etmesi ile sonuçlanacağı düşünülmektedir.
- iv. Mevcut durumda gecekonduda yaşayan insanların herhangi bir aidat vb. gideri bulunmamakta olup dönüşüm sonrası gecekondular sahipleri için yapılacak olan toplu konutların aidat vb. giderleri yaşam maliyetini arttıracaktır. Proje alanında yaşayan insanların yaklaşık yüzde 75'lik kısmının aylık gelirinin 1000 TL altında olduğu düşünüldüğünde yeni konutlardan dolayı gelecek olan ek yaşam maliyetinin önemli olduğu görülmektedir. Bunları da projenin uygulanmasından sonra ortaya çıkabilecek olumsuz yanlar olarak sıralamak mümkündür.

Barınma hakkı kavramı konusunda hem uluslar arası hem de ulusal düzeyde yapılmış ve yapılmakta olan çok sayıda bilimsel çalışma bulunmaktadır. Bu çalışmalar ışığında tüm dünya da olduğu gibi ülkemizde de belli bir farkındalık ve bilgi birikimine ulaşılmıştır. Tüm bunların ışığında barınma hakkının konut hakkından çok daha derin ve geniş bir kavram olduğunu oldukça açıktır. Kısaca barınma hakkı, konut hakkından farklı olarak 4 taraflı duvarlarla çevrili üzerinde çatısı bulunan bir konut vermek demek değildir. Barınma hakkı; dönüşüme konu alanda yaşayan gecekondular sahiplerinin dönüşüm öncesinde sahip oldukları sosyal, toplumsal ilişkilerini devam ettirebilecekleri mimari çözümleri içerisinde barındıran, insanların işyerlerine, ticari, sosyal ve kültürel kentsel mekânlara erişiminin sağlanabildiği konut alanları demektir.

Bu çerçevede bakıldığında kentsel dönüşüm projelerinin odağında sadece fiziksel dönüşüm olmamalıdır. Dönüşüme konu alanda yaşayanların sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal özellikleri göz ardı edildiği dönüşümün merkezinde insanın yer almadığı dönüşüm projelerinde barınma hakkını da kapsayan bir kentsel dönüşüm modeli üretmek mümkün değildir. Bu şekilde üretilen kentsel dönüşüm projeleri ile sadece

dönüşüm alanında yaşayan insanlara konut hakkını vermek mümkündür. Bu da barınma hakkı kavramından uzak ve yetersiz bir sonuçtur.

Çamlıtepe (Derbent) Mahallesiinde geliştirilen projenin henüz başlangıç aşamasında olması bu bağlamda umut vericidir. İvedilikle proje süreci içine, sürdürülebilirlik ilkesini desteklemesi bağlamında, barınma hakkı kavramı entegre edilmeli, gerek yapılan alan çalışmaları ve hane halkı etüdleri gerekse gelecek için tasarlanan konut alanları ve komşuluk gruplarının bu kabul ve hedef bağlamında ele alınması ve önerilerin bu kavrama bağlı kalarak geliştirilmesi ana hedef olarak kabul edilmelidir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

Bulut, N., 2009, “*Sanayi Devriminden Küreselleşmeye Sosyal Haklar*”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Gül, H. ve Ergun, C., 2009, “Küreselleşme, Kentler, Kentsel Dönüşüm ve Mekandan Koparılan Ademler”, *VII. Kamu Yönetimi Forumu: Küreselleşme Karşısında Kamu Yönetimi Bildiriler Kitabı (içinde)*, 8-10 Ekim 2009, KSÜ, (Ed. H. Altıntaş), Kahramanmaraş, KSÜ Yayınları, s. 762-774.

Gögülu, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Örnek, E., Altınok, E., 2006, “*Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli Küçükbakkalköy Örneği*”, İstanbul Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Geliştirme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi, Bimtaş-Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir Planlama Bölümü, İstanbul.

Keleş, R., 2000, “*Kentleşme Politikası*”, İmge Kitabevi, 5. Baskı, s. 394, Ankara.

Keleş, R., 1972, 1978, 1983, “*100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, konut ve Gecekondu*”, Gerçek Yayınevi.

Özden, P., P., 2008, “*Kentsel Yenileme*”, İmge Kitabevi, Ankara

Şen, B., 2005, “*Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Arayış Biçimi*”, İstanbul’da Kentsel Ayrışma Mekânsal Dönüşümde Farklı Boyutlar, (haz. Hatice Kurtuluş), İstanbul, Bağlam Yayınları, 2005.

Tansı, Ş., 1996, “*1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı*”, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Araştırmaları Dizisi 8.

Sürekli Yayınlar

Ayan, S., 2007, “Siyasi Yapılanma Sürecinde 1961 ve 1982 Anayasası”, Cumhuriyet Üniversitesi, *İktisadi İdari Bilimler Dergisi*, cilt:8, sayı:2, s. 22-23

Aydınlı, İ., H., Turan, H., 2012, “Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye’de Kentsel Dönüşüm”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28/2012.

Akkoyunlu, E., K., 1997, “Kentli Hakları”, *Amme İdaresi Dergisi*, cilt:30, sayı:3, Eylül 1997, Ankara.

Akkar, Z., M., 2006, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama Dergisi*, Sayı:36, s. 29-38.

Aslan, O., 2007, “Hukuki Bakış”, *İvme Dergisi*, Sayı:4, s. 54-67.

Balkır, G., Z., 2010, “Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu”, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu.

Bulut, N., 2009, Sanayi Devriminden Küreselleşmeye Sosyal Haklar, İstanbul: XII Levha Yayını.

Bulut, N., 2003, Küreselleşme Sosyal Devletin Sonu Mu?, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 52 Sayı 2, 2003.

Bostanoğlu, Ö., 2005, “Türk Kentleşmesinde Habitat: Habire Habitat”, Çağdaş Yerel Yönetimler.

Çakır, S., 2007, Kentleşme ve Gecekondu Sorunu”, s. 36-37, Fakülte Kitabevi.

Çakır, S., 2011, Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, SDÜ, Fen Fakültesi, *Sosyal Bilimler Dergisi*, sayı:23, s.209-222.

Eke, F., 2000, “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler”, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, c:5, s:1, s. 43-54.

Ertan A., K., 2008, Kent Hakkı Üzerine Düşünceler, *Amme İdaresi Dergisi*, Cilt:41, Sayı 4, Aralık 2008, s. 125-141.

Gökçe, B., 2004, “Haklar Üzerinde Yenilikler Yapan Bir Planlama Süreci Tanımlanabilir mi?”, *Planlama Dergisi*, 2004/2.

Gökdemir, M., 2007, “Bu Şehri İstanbul”, *Ölçü Dergisi*, Sayı: Mart, s. 120-123.

Göksu, F., A., 2006, “Kentsel Dönüşüm ve Proje Ortaklıkları”, Bülten 40, Dosya 01, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 1, Ankara, TMMOB, *Mimarlar Odası Şubesi Yayını*, Mayıs-Haziran 2006, s. 40-44

Keleş, R., 1995, “Sağlıklı Kette Yaşam Hakkı”, Sağlıklı Kentler ve İnşaat Mühendisliği, İzmir, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yayını, 20-21 Ekim 1995.

Keleş, R., Mengi, A., 2002, “Dünya Yerel Yönetimler Özerklik Şartı’na Doğru”, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, Ekim 2002.

Melikşah, Y., 2005, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, *Türkiye Barolar Birliği*, Sayı. 60, s. 105-137.

Önder, F., 2007, “Kentli Hakları ve Siyaset-I”, *Radikal Gazetesi*, 2007.

Özdemir, H., 2012, Türkiye’de İç Göçler Üzerine Genel Bir Değerlendirme”, *Akademik Bakış Dergisi*, sayı:30, s. 6-10, Mayıs-Haziran 2012.

Özden, P., P., 2006, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler” *İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 35, s.215–233.

Özden, P., P., 2010, “Sosyal Politika Bağlamında Türkiye’de Sosyal Konut Kavramına Bir Bakış” *Ölçü Dergisi*, Temmuz 2010, s. 111-116..

Soylu, H., “Kentsel Dönüşüm İstiyorlar Çünkü...”, *Haber Bülteni*, TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası.

Sönmez, N., Ö., 2006, “Düzensiz Konut alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama Dergisi*, 2006/2, ss. 121–127.

Şahin, E., Y., 2009, Küreselleşme ve İnsan Hakları, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Elektronik Dergisi*, İzmir.

Tercan, B., “Günümüze Değın İmar Afları”, *Planlama Dergisi*, Sayı: 96/1-4.

Torlak, E., S., 2003, “Gecekondulaşmanın Gelişimi, İmar Afları ve Islah İmar Planları”, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, cilt:12, sayı:1, s.64-73, Ocak 2003.

TMMOB, 2004, “Kaçak Yapılaşma ile İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri”, Değerlendirme Raporu, *Planlama Dergisi*, 2004.

Uysal, Y., 2007, “İstanbul Nereye Gidiyor?”, *Ölçü Dergisi*, Sayı: Mart 2007, s. 45-53.

Uzel, A., 1986, “İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi”, *Kent Koop Yayınları*, Ankara 1986.

Diğer Yayınlar

Akdoğan, T., 1998, “Göç ve Değişme”, s. 21, İstanbul.

Ataöv, A., Osmay, S., 2007, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, ODTÜ.

Aydın, S., 2003, “Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları”, Ankara Üniversitesi, 2003, Ankara.

Balkır, Z., G., 2009, “Türk Anayasa Yargısında Sosyal Hakların Korunması”, Ankara.

Baysal, Uzunçarşılı, C., 2011, Deprem ve Barınma Hakkı.

Bıçkı, D., 2006, Kentsel Yeniden Yapılanma Çerçevesinde Mekânsal Yarıлма, Kentsel Yoksulluk ve Türkiye, Dünden Bugüne Türkiye’nin Toplumsal Yapısı (içinde), der: M. Zencirkıran, Ankara:Nova Basın Yayın Dağıtım,s. 479-496.

DPT, I.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1963-1967, Ankara, DPT Yayınları, 1963.

DPT, II.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968-1972, Ankara, DPT Yayınları, 1968.

DPT, III.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973-1977, Ankara, DPT Yayınları, 1973.

DPT, IV.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1979-1983, Ankara, DPT Yayınları, 1979.

DPT, V.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1985-1989, Ankara, DPT Yayınları, 1985.

DPT, VI.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1990-1994, Ankara, DPT Yayınları, 1990.

DPT, VII.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1996-2000, Ankara, DPT Yayınları, 1996.

DPT, VIII.Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2001-2005, Ankara, DPT Yayınları, 2005.

DPT, IX.Beş Yıllık Kalkınma Planı, (2007-2013), Ankara, DPT Yayınları, 2007.

Ergun,C., ve Gül, H., 2010, “Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, II. Ulusal Sosyal Haklar Sempozyumu, 4-5-6 Kasım 2010, Denizli.

Ergun, C., 2009, “ Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği”.

Görgülü, Z., 2009, Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 8-10 Ocak 2009, ss. 767-780.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 1995, “Habitat II sürecine ilişkin rapor”, Aralık 1995.

İlkme, M., 2008, “Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu”, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Bursa.

İslam, T., 2006, “Merkezin Dışında: İstanbul’da Soylulaştırma”, İstanbul’da “Soylulaştırma” (içinde), (Der: D. Behar ve T. İslam), İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s. 43-58.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Mesken Müdürlüğü.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Mesken Müdürlüğü, 2012, Sarıyer İlçesi, Çamlıtepe (Derbent) Mahallesindeki Gecekonduların Dönüşümüne İlişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planları ve Raporları.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü, 1/5000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ve raporları.

İstanbul Metropolitan Planlama, 2009, İstanbul 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Raporu.

Kaboğlu, İ., Ö., 1995-1996, “Yerleşme Özgürlüğü ve Konut Hakkı”, İnsan Hakları Yıllığı, c:7-8, Ankara.

Kaboğlu, Ö., İ., 2010, “Anayasa’da Sosyal Haklar: Alan ve Sınırları”, Marmara Üniversitesi.

Kara, M., 2011, Kentsel Dönüşümde Yasal Araçlar, 5104 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Örneği, Plan 4444 Mesleki Uygulama Esasları, 2011.

Keleş, R., 2007, “İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm”, Berrin Ceylan Ataman (Yayına Hazırlayan), Güncel Sosyal Politika Sorunları, Cahit Talas Anısına, Ankara, s. 429-443.

Kocamemi, G., N., 2006, “Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılcşeme Örneği”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Kömürcü, S., 2013, Arazi tespitleri, Mayıs 2013.

Mutlu S., 2007, Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara.

Özden, P., P., 2012, “Ulaşım Eksenli Kentsel Dönüşüm Politikaları Dersi”, Ders Notları, Bahçeşehir Üniversitesi.

Sakarya Üniversitesi, “Sosyal konut Vasıtaları II”.

Sosyal Konut Politikası ve Kooperatifçilik Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri, (İmar ve İskân Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, 1967).

Şahin, Z., S., Özen, H., Deniz, E., 2012, Kentsel Dönüşüm, Barınma Hakkı ve Direniş Mücadeleleri: Ankara ve Madrid Örneklelerinin Karşılaştırmalı Bir Analizi, IV: Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu.

Şisman, A., Kibaroglu, D., 2009, "Dünyada Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Tapan, M., 1975, "Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşim", s. 366-380, İstanbul

TEKELİ, İlhan 2006, "Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek", *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, 11-13 Haziran 2003-YTÜ, Der. Pelin Pınar ÖZDEN vd., Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, Mayıs 2006, s.2-7.

Thomas, S., 2003, *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Manchester: Local Economic Strategy Center.

TMMOB, 2008, "Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu", Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Haz. ve Der. Murat İlkme, 2008.

Turok, I., 2005, "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim", içinde Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, 27-30 Kasım, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.

Uludağ, Z., özer, C., 2006. "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Farklılaşan Kimlik Değerleri: Yıldız Hilal 6. Cadde Örneğinde Kentsel Kimliğin Sorgulanması". *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Bülteni, Dosya 02, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları*, 42(35-42).

Yalçınan, C., M., 2009, "Kentsel Dönüşümü Ve Kentsel Muhalefeti, Kent Hakları Üzerinden Düşünmek...", *Voyvoda Caddesi Toplantıları 2008-2009*, Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi, Haziran 2009.

Yayed, 2006, "Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı Üzerine Yayed Görüşü, Ankara, 2 Ekim 2006.

Yılmaz, E., 2011, *Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Kentleşme ve Konut Politikaları*.

➤ Yasalar

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s. k.). Resmi Gazete, 28309; 31 Mayıs 2012.

Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 sayılı kanun (5218 s. k.). 1948.

Belediye Kanunu (5393 s. k.). Resmi Gazete, 25874; 13 Temmuz 2005.

Bina Yapımı Teşvik Kanunu (5228 s. k.). 1948.

Bina Yapımına Teşvik Ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında 6188 Sayılı Kanun (6188 s. k.). 24 Temmuz 1953.

Boğaziçi kanunu (2960 s. k.). Resmi Gazete, 18229; 22 Kasım 1983.

Gecekondu Kanunu (775 s. k.). Resmi Gazete, 12362; 30 Temmuz 1966.

Gecekondu kanununda bazı değişiklikler yapılması hakkındaki kanun (1990 s. k.). 1976.

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2981 s. k.). Resmi Gazete, 18335; 08 Mart 1984.

İmar Affı Kanunu (2981 s. k.). Resmi Gazete, 18335; 08 Mart 1984.

Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863 s. k.). Resmi Gazete, 18111; 23 Temmuz 1983.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (5104 s. k.). Resmi Gazete, 25400; 12 Mart 2004.

Toplu Konut Kanunu (2985 s. k.). Resmi Gazete, 18344; 17 Mart 1984.

Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (5366 s. k.). Resmi Gazete, 25866; 05 Temmuz 2005.

2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bu kanuna bazı maddeler eklenmesi hakkında kanun (3290 s. k.). 1986.

3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki kanun (3366 s. k.). 1987.

775 sayılı Gecekondu Kanununun bazı hükümlerinin değiştirilmesi hakkında ve 247 sayılı kanun hükmünde kararname ile bu kanun hükmünde kararnamenin iki maddesinde değişiklik yapılmasına dair ve 250 sayılı kanun hükmünde kararnamenin değiştirerek kabulü hakkındaki kanun (3414 s. k.). 1988.

➤ *Elektronik kaynaklar*

Kocaman G., “*Belediyeler ve Kentsel Dönüşüm Sorunları*”, <http://www.timkoder.org/?p=439>, [Erişim tarihi 08 nisan 2013].

Mimdap, *Barınma Hakkı Temel Olmalıdır*, 2007, <http://www.mimdap.org/?p=101>, [Erişim tarihi 21 Mayıs 2013].

TMMOB, Kentleşme, Konut Sorunu, Barınma Hakkı Ve Demokrasi, http://www.tmmob.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=3220&tipi=16, [Erişim tarihi 01 Mayıs 2013].

<http://www.barinmahakki.org/>, [Erişim tarihi 15 Şubat 2013].

Bianet, <http://www.bianet.org/archives/search?utf8=%E2%9C%93&q=derbent&localer>, [Erişim tarihi 15 Nisan 2013].

Barınma Hakkı Meclisi, <http://www.barinma.org/>, [Erişim tarihi 10 Nisan 2013].

İvme Dergisi, <http://www.ivmedergisi.com/etiket/barinma-hakki>, [Erişim tarihi 11 Nisan 2013].

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Süleyman Selçuk Kömürcü

Doğum Tarihi : 22.05.1987

Doğum Yeri : Yahyalı

Eğitim Bilgileri

Lise 2000-2003 : Muratpaşa Lisesi, Antalya

Lisans 2004-2009 : Gazi Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yüksek Lisans : Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Lisansüstü Programı

İş Deneyimi

2009-2010 : Caner Südor Gayrimenkul Değerleme, Ankara

2010-2011 : BHA İmar Planlama, Ankara

2011-Halen : İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü

Yabancı Dil : İngilizce